



平成 19 年 12 月 10 日

各 位

株式会社 レオパレス 21
代表取締役社長 北川 芳輝
(コード番号 8 8 4 8 ・東証第一部)
問合せ先 広報室長 岩壁真澄
電 話 0 3 5 3 5 0 0 2 1 6

(訂正)「平成 20 年 3 月期 中間決算短信」の一部訂正について

平成 19 年 11 月 22 日に発表しました「平成 20 年 3 月期 中間決算短信」の記載内容に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

なお、訂正箇所には下線を付しております。

記

【訂正箇所】

12 ページ 4 . 中間連結財務諸表 (2) 中間連結損益計算書

15 ページ 4 . 中間連結財務諸表 (4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(2) 中間連結損益計算書

【訂正前】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
売上高	1		306,360	100.0		317,108	100.0	631,608	100.0	
売上原価			232,760	76.0		241,977	76.3	474,713	75.2	
売上総利益			73,600	24.0		75,131	23.7	156,895	24.8	
販売費及び一般管理費										
1 広告宣伝費		4,159			3,950		8,564			
2 販売手数料		1,267			999		3,429			
3 貸倒引当金繰入額		819			318		1,035			
4 役員報酬		203			244		547			
5 給与手当及び賞与		13,743			16,155		30,218			
6 賞与引当金繰入額		1,921			2,192		1,983			
7 退職給付引当金繰入額		499			587		999			
8 役員退職慰労引当金繰入額		-			86		196			
9 賃借料		2,251			2,709		4,580			
10 減価償却費		588			927		1,246			
11 租税公課		1,776			1,803		3,455			
12 その他		11,996	39,227	12.8	14,510	44,486	14.0	24,628	80,887	12.8
営業利益			34,372	11.2		30,644	9.7		76,007	12.0
営業外収益										
1 持分法による投資利益		-			98		-			
2 請負工事解約収入		43			51		70			
3 金利スワップ評価益		64			19		122			
4 為替差益		298			-		501			
5 消費税差益		-			255		-			
6 受取保険金		-			201		-			
7 その他		338	745	0.2	432	1,057	0.3	802	1,497	0.3
営業外費用										
1 支払利息		681			709		1,332			
2 その他金融費用		-			379		606			
3 持分法による投資損失		2,087			-		2,320			
4 為替差損		-			1,273		-			
5 その他		387	3,157	1.0	162	2,524	0.8	242	4,502	0.7
経常利益			31,961	10.4		29,178	9.2		73,002	11.6
特別利益										
1 固定資産売却益	2	6			4,464		7			
2 投資有価証券売却益		-			560		-			
3 関係会社株式売却益		-			-		2,514			
4 関係会社社債売却益		1,067			-		1,119			
5 貸倒引当金戻入益		104	1,178	0.4	120	5,145	1.6	83	3,725	0.6
特別損失										
1 固定資産売却損	3	-			120		16			
2 固定資産除却損	4	162			44		215			
3 減損損失	5	1,944			158		3,009			
4 投資有価証券評価損		-			-		210			
5 貸倒引当金繰入額		561			27		710			
6 前受金調整額	6	-			47,754		-			
7 役員退職慰労引当金繰入額		-			-		2,789			
8 借上賃料引当金繰入額		-			-		446			
9 完成工事補償引当金繰入額		-			1,378		-			
10 役員退職功労金		-			1,200		-			
11 その他		10	2,678	0.9	-	50,684	16.0	-	7,397	1.2
税金等調整前中間(当期)純利益 (税金等調整前中間純損失)			30,461	9.9		16,360	5.2		69,329	11.0
法人税、住民税及び事業税		7,698			3,468		26,437			
法人税等調整額		5,483	13,182	4.3	8,105	4,637	1.5	4,662	31,100	4.9
少数株主利益			435	0.1		124	0.0		871	0.2
中間(当期)純利益 (中間純損失)			16,843	5.5		11,848	3.7		37,358	5.9

【訂正後】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
売上高	1		306,360	100.0		317,108	100.0	631,608	100.0	
売上原価			232,760	76.0		241,977	76.3	474,713	75.2	
売上総利益			73,600	24.0		75,131	23.7	156,895	24.8	
販売費及び一般管理費										
1 広告宣伝費		4,159			3,950		8,564			
2 販売手数料		1,267			999		3,429			
3 貸倒引当金繰入額		819			318		1,035			
4 役員報酬		203			244		547			
5 給与手当及び賞与		13,743			16,155		30,218			
6 賞与引当金繰入額		1,921			2,192		1,983			
7 退職給付引当金繰入額		499			587		999			
8 役員退職慰労引当金繰入額		-			86		196			
9 賃借料		2,251			2,709		4,580			
10 減価償却費		588			927		1,246			
11 租税公課		1,776			1,803		3,455			
12 その他		11,996	39,227	12.8	14,510	44,486	14.0	24,628	80,887	12.8
営業利益			34,372	11.2		30,644	9.7		76,007	12.0
営業外収益										
1 持分法による投資利益		-			98		-			
2 請負工事解約収入		43			51		70			
3 金利スワップ評価益		64			19		122			
4 為替差益		298			-		501			
5 消費税差益		-			255		-			
6 受取保険金		-			201		-			
7 その他		338	745	0.2	432	1,057	0.3	802	1,497	0.3
営業外費用										
1 支払利息		681			709		1,332			
2 その他金融費用		-			379		606			
3 持分法による投資損失		2,087			-		2,320			
4 為替差損		-			1,273		-			
5 その他		387	3,157	1.0	162	2,524	0.8	242	4,502	0.7
経常利益			31,961	10.4		29,178	9.2		73,002	11.6
特別利益										
1 固定資産売却益	2	6			4,464		7			
2 関係会社株式売却益		-			-		2,514			
3 関係会社社債売却益		1,067			560		1,119			
4 貸倒引当金戻入益		104	1,178	0.4	120	5,145	1.6	83	3,725	0.6
特別損失										
1 固定資産売却損	3	-			120		16			
2 固定資産除却損	4	162			44		215			
3 減損損失	5	1,944			158		3,009			
4 投資有価証券評価損		-			-		210			
5 貸倒引当金繰入額		561			27		710			
6 前受金調整額	6	-			47,754		-			
7 役員退職慰労引当金繰入額		-			-		2,789			
8 借上賃料引当金繰入額		-			-		446			
9 完成工事補償引当金繰入額		-			1,378		-			
10 役員退職功労金		-			1,200		-			
11 その他		10	2,678	0.9	-	50,684	16.0	-	7,397	1.2
税金等調整前中間(当期)純利益 (税金等調整前中間純損失)			30,461	9.9		16,360	5.2		69,329	11.0
法人税、住民税及び事業税		7,698			3,468		26,437			
法人税等調整額		5,483	13,182	4.3	8,105	4,637	1.5	4,662	31,100	4.9
少数株主利益			435	0.1		124	0.0		871	0.2
中間(当期)純利益 (中間純損失)			16,843	5.5		11,848	3.7		37,358	5.9

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

【訂正前】

		前中間連結会計期間 (自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益 (税金等調整前中間純損失)		30,461	16,360	69,329
減価償却費		2,287	2,493	4,559
貸倒引当金の増減額(減少:)		539	302	159
役員退職慰労引当金の増減額(減少:)		-	1,472	2,986
支払利息		681	709	1,332
為替差損益(差益:)		298	1,273	501
持分法による投資損益(益:)		2,087	98	2,320
有形固定資産売却益		-	4,464	-
有形固定資産売却損		-	120	16
有形固定資産除却損		162	44	215
減損損失		1,944	158	3,009
関係会社株式売却益		-	-	2,514
関係会社社債売却益		1,067	-	1,119
投資有価証券売却益		74	4	166
<u>投資有価証券売却益</u>		<u>-</u>	<u>560</u>	<u>-</u>
投資有価証券評価損		-	-	210
売上債権の増減額(増加:)		6,101	3,842	914
棚卸資産の増減額(増加:)		19,446	-	-
販売用不動産の増減額(増加:)		-	10,084	18,554
未成工事支出金の増減額(増加:)		-	1,424	26,430
長期前払費用の増減額(増加:)		6,277	5,108	12,366
仕入債務の増減額(減少:)		12,960	4,655	2,571
未成工事受入金の増減額(減少:)		12,719	1,358	18,531
前受金の増減額(減少:)		3,053	39,383	9,093
預り保証金の増減額(減少:)		519	38	780
未払消費税の増減額(減少:)		1,842	2,549	2,923
その他		530	151	2,633
小計		28,052	1,398	69,028
利息及び配当金の受取額		67	154	129
利息の支払額		659	712	1,290
法人税等の支払額		4,355	27,373	4,559
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,104	26,533	63,308

【訂正後】

		前中間連結会計期間 (自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益 (税金等調整前中間純損失)		30,461	16,360	69,329
減価償却費		2,287	2,493	4,559
貸倒引当金の増減額(減少:)		539	302	159
役員退職慰労引当金の増減額(減少:)		-	1,472	2,986
支払利息		681	709	1,332
為替差損益(差益:)		298	1,273	501
持分法による投資損益(益:)		2,087	98	2,320
有形固定資産売却益		-	4,464	-
有形固定資産売却損		-	120	16
有形固定資産除却損		162	44	215
減損損失		1,944	158	3,009
関係会社株式売却益		-	-	2,514
関係会社社債売却益		1,067	<u>560</u>	1,119
投資有価証券売却益		74	4	166
投資有価証券評価損		-	-	210
売上債権の増減額(増加:)		6,101	3,842	914
棚卸資産の増減額(増加:)		19,446	-	-
販売用不動産の増減額(増加:)		-	10,084	18,554
未成工事支出金の増減額(増加:)		-	1,424	26,430
長期前払費用の増減額(増加:)		6,277	5,108	12,366
仕入債務の増減額(減少:)		12,960	4,655	2,571
未成工事受入金の増減額(減少:)		12,719	1,358	18,531
前受金の増減額(減少:)		3,053	39,383	9,093
預り保証金の増減額(減少:)		519	38	780
未払消費税の増減額(減少:)		1,842	2,549	2,923
その他		530	151	2,633
小計		28,052	1,398	69,028
利息及び配当金の受取額		67	154	129
利息の支払額		659	712	1,290
法人税等の支払額		4,355	27,373	4,559
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,104	26,533	63,308

以上

平成20年3月期 中間決算短信

平成19年11月22日

上場会社名 株式会社レオパレス21 上場取引所 東証一部
 コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 北川 芳輝 TEL (03) 5350-0216
 問合せ先責任者 (役職名) 広報室長 (氏名) 岩壁 真澄 配当支払開始予定日 平成19年12月7日
 半期報告書提出予定日 平成19年12月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年9月中間期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年9月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	317,108	3.5	30,644	△10.8	29,178	△8.7	△11,848	—
18年9月中間期	306,360	33.0	34,372	68.7	31,961	44.1	16,843	—
19年3月期	631,608	—	76,007	—	73,002	—	37,358	—

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
19年9月中間期	△74	34	—	—
18年9月中間期	105	82	—	—
19年3月期	234	68	—	—

(参考) 持分法投資損益 19年9月中間期 98百万円 18年9月中間期 △2,087百万円 19年3月期 △2,320百万円

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
19年9月中間期	470,755		163,755		32.8		967 49	
18年9月中間期	398,693		166,222		37.2		932 03	
19年3月期	454,819		185,784		37.0		1,054 99	

(参考) 自己資本 19年9月中間期 154,198百万円 18年9月中間期 148,360百万円 19年3月期 168,143百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年9月中間期	△26,533	4,444	8,909	63,104
18年9月中間期	23,104	△14,582	△8,475	44,685
19年3月期	63,308	△15,930	△17,018	75,166

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	中間期末		期末		年間
	円	銭	円	銭	円 銭
19年3月期	15	00	35	00	50 00
20年3月期	30	00	—	—	80 00
20年3月期(予想)	—	—	50	00	—

3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	706,700	11.9	82,200	8.1	80,000	9.6	16,500	△55.8	103	53

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

新規 0社 除外 0社

(2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：有

（注）詳細は、26ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」等をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年9月中間期 159,543,915株 18年9月中間期 159,543,915株 19年3月期 159,543,915株

② 期末自己株式数 19年9月中間期 164,624株 18年9月中間期 364,291株 19年3月期 164,521株

（注）1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、36ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成19年9月中間期の個別業績（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	313,746	3.8	29,921	△10.7	28,896	△12.8	△11,790	—
18年9月中間期	302,216	33.5	33,510	71.0	33,126	75.0	18,593	—
19年3月期	624,553	—	74,745	—	74,183	—	39,597	—

	1株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
19年9月中間期	△73	98
18年9月中間期	116	66
19年3月期	248	45

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年9月中間期	461,084		150,287		32.6	942	96	
18年9月中間期	396,995		149,139		37.6	935	75	
19年3月期	444,020		167,796		37.8	1,052	81	

（参考）自己資本 19年9月中間期 150,287百万円 18年9月中間期 149,139百万円 19年3月期 167,796百万円

2. 平成20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	700,000	12.1	80,600	7.8	78,600	6.0	16,700	△57.8	104	78

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は経済情勢・為替の変動等様々な不確定要因によりこれらの予想数値と異なる場合があります。なお、上記業績予想に関する事項につきましては、添付資料の4ページをご参照下さい。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当中間期におけるわが国経済は、堅調な企業業績を背景に民間設備投資の増加傾向が続き、個人消費は伸び悩んだものの雇用環境が改善するなど、景気は引き続き回復基調を持続いたしました。

一方、住宅投資については、6月20日の改正建築基準法施行の影響により、当上半期の新設住宅着工戸数は前年同期比19.7%減少の533千戸、うち貸家は、前年同期比20.6%減少の218千戸と落ち込んでおります。

このような状況のなかで、当社の当中間期業績はアパート建築請負事業の売上高が順調に推移したことから、売上高、営業利益、経常利益は概ね期初計画通りとなりましたが、中間純損益は、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等に伴い特別損失を計上したことから、中間純損失となりました。

この結果、当社単体ベースの売上高は3,137億46百万円（前年同期比3.8%増）、営業利益は299億21百万円（前年同期比10.7%減）、経常利益は288億96百万円（前年同期比12.8%減）となり、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等による特別損失477億54百万円を計上したことから、中間純損失は117億90百万円（前年同期は中間純利益185億93百万円）となりました。

また、連結ベースの売上高は3,171億8百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益は306億44百万円（前年同期比10.8%減）、経常利益は291億78百万円（前年同期比8.7%減）、中間純損失は118億48百万円（前年同期は中間純利益168億43百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

1. アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業の受注は、引き続き好調に推移いたしました。地域戦略に基づく営業拠点の見直し拡充とともに、多様なニーズに対応した商品ラインナップを一層充実させました。なお、前年同期の売上高には建物竣工ずれの上乗せ分が含まれており、当中間期売上高は期初計画を達成しております。また、一部資材価格の上昇や設備のグレードアップによるコストを原価管理および工程管理を一層徹底することにより吸収いたしました。

この結果、売上高は1,568億89百万円（前年同期比2.1%減）、営業利益は353億56百万円（前年同期比5.3%減）となりました。

受注高は2,037億33百万円（前年同期比28.9%増）、受注残高は2,955億29百万円（前年同期比33.1%増）、また、当中間期末店舗数は130店（前期末比3店増）となりました。

2. 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当中間期末416千戸（前期末比28千戸増）と増加し、入居率は期中平均92.8%（前年同期比0.4ポイントアップ）となりました。当社は入居率アップの施策を実施推進しております。また、将来の管理戸数の増加を織込んで、先行して店舗拡充および人員増強を実施し、法人営業および店頭営業力強化に取り組んでいるため当中間期は経費が先行しております。

この結果、売上高は1,442億84百万円（前年同期比10.5%増）、営業損失は15億63百万円（前年同期は営業利益2億51百万円）となりました。また、当中間期末店舗数は313店（前期末比33店増）となりました。

3. ホテルリゾート関連事業

ホテルリゾート関連事業について、グアムの複合スポーツリゾート「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の稼働は堅調に推移しており、経費削減効果も表れております。なお、平成18年10月にフランスのホテルを売却しております。

この結果、売上高は33億32百万円（前年同期比20.4%減）、営業損失は54百万円（前年同期比9億19百万円の改善）となりました。

4. その他事業

その他事業は、当社グループの戦略部門としての住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業および当中間期より主に事業者向不動産担保ローンを取扱う株式会社レオパレス・ファイナンスが加わったファイナンス事業等であります。

戸建住宅事業は首都圏、京阪神、中京圏にて戸建分譲等を行っており、シルバー事業は首都圏で当中間期末の施設数が25ヶ所に拡大し、また、ブロードバンド事業は加入者が着実に増加しております。

この結果、その他事業の売上高は126億2百万円（前年同期比10.6%増）、営業損失は6億67百万円（前年同期は営業損失22百万円）となりました。

（通期の見通し）

売上高、営業利益、経常利益はいずれも概ね計画通り推移しており、通期見通しについても期初計画通りで変更ありません。当期純利益は、当中間期にマンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等により477億54百万円の特別損失を計上したことから大幅減少となりますが、平成19年11月13日公表のとおり、黒字を確保できる見通しであります。

アパート建築請負事業は、積極的な受注営業活動の展開により受注は好調で、受注高4,000億円（期初計画比500億円増）を計画しております。賃貸事業も管理戸数が60千戸増加（期末見込449千戸、期初計画通り）の見込みであります。

以上より、当社単体ベースでは売上高7,000億円、営業利益806億円、経常利益786億円、当期純利益167億円の見通しであります。

連結ベースでは売上高7,067億円、営業利益822億円、経常利益800億円、当期純利益165億円の見通しであります。

（2）財政状態に関する分析

（資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析）

当中間期末の総資産は4,707億55百万円となり、前期末比159億36百万円（3.5%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が1,997億87百万円と前期末比132億32百万円（7.1%）の増加、固定資産が2,709億24百万円と前期末比27億33百万円（1.0%）の増加であります。これは主に、流動資産のうち販売用不動産が100億84百万円増加したことによるものであります。

負債の合計は3,070億円となり、前期末比379億65百万円（14.1%）増加いたしました。これは主に、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等に伴い前受金が392億92百万円増加し、未払法人税等が236億91百万円減少したことによるものであります。なお、有利子負債残高は758億57百万円となり、前期末比226億97百万円（42.7%）増加いたしました。

純資産の合計は1,637億55百万円となり、前期末比220億29百万円（11.9%）減少いたしました。この結果、自己資本比率は32.8%（前期末37.0%）となりました。

当中間連結会計期間の連結キャッシュ・フロー計算書の実績は、次のとおりであります。

営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、265億33百万円（前年同期比496億38百万円減少）となりました。これは主に、税金等調整前中間純損失が163億60百万円、販売用不動産の増加が100億84百万円、さらに法人税等の支払額が273億73百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果得られたキャッシュ・フローは、44億44百万円（前年同期比190億26百万円増加）となりました。これは主に、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出が35億14百万円ありましたが、一方、賃貸用不動産等有形固定資産の売却による収入が121億43百万円があったことによるものであります。

財務活動の結果得られたキャッシュ・フローは、89億9百万円（前年同期比173億85百万円増加）となりました。これは主に、借入金収入が226億97百万円（借入返済および社債償還差引後）、株主への配当金支払額が55億78百万円あったことによるものであります。

この結果、当中間期末の現金及び現金同等物残高は631億4百万円となり、前中間期末比184億18百万円（41.2%）増加いたしました。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成19年9月 中間期
自己資本比率(%)	19.3	33.0	32.4	37.0	32.8
時価ベースの自己資本比率(%)	53.6	62.1	170.4	136.7	127.6
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(年)	4.7	2.7	1.1	0.8	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	6.3	10.1	24.2	49.1	—

(注) 自己資本比率：(純資産－少数株主持分) / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※ 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により計算しております。

※ キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※ 平成19年9月中間期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

配当については、株主に対する利益還元を向上させ、配当性向を当期より30%とする方針であります。なお、内部留保資金については、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

前期は中間配当を初めて1株当たり15円実施いたしました。当期におきましても、特別損失の計上により中間純損失となりましたが、中間配当を1株当たり30円実施いたします。また、期初公表通り期末におきましても1株当たり50円、通期合計80円の配当を実施する予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、当中間連結会計期間末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 為替相場の変動

当社グループは、海外において子会社を通じてホテルリゾート関連事業を展開しているため、為替相場変動の影響を受けます。

当社の連結子会社MDI Guam Corporationは、当社から設備資金調達を目的とした円建ての借入金債務を有しておりますが、アメリカドルの為替変動に伴い毎決算日の為替相場で換算することから為替差損益が発生しております。

従って、今後も為替相場の変動によって当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

2. 預り敷金保証金

当社の預り敷金保証金の大部分は、グアムリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金であり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。

当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

3. 有形固定資産

当社グループは、賃貸用不動産やリゾート関連施設を保有しているため、有形固定資産の総資産に占める割合が42.9%と高くなっております。遊休資産や非効率物件および資産圧縮を目的とした売却などに努めておりますが、次期以降も賃貸用不動産等の取得・新設や、ホテルリゾート関連事業の設備更新・維持投資を予定するなど、当社グループは今後も継続的な設備投資や設備の更新を行う必要性があります。従って、不動産相場の変動等によって、固定資産除売却損益や減損損失を計上したり、設備の更新に伴う減価償却費の増加により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

4. 貸倒引当金および貸倒損失

当社グループは、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保ローン等の営業貸付金残高があります。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5. 業績の季節的変動

当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業および賃貸事業ともに上期よりも下期の売上高が多くなります。アパート建築請負事業においては、賃貸入居需要の最繁忙期である3月完成の請負契約が極めて多くなるため、また、賃貸事業においても、アパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、上期よりも下期の売上高が多くなっております。従って、今後とも当社グループの業績は売上高・利益ともに上期よりも下期が多くなる見通しであります。

6. 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報ははじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

7. その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらを出来る限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市場、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

(5) 生産、受注及び販売の状況

1. 生産実績

当中間連結会計期間における生産実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額 (百万円)	対前年同期増減率 (%)
アパート建築請負事業	103,690	△2.8
その他事業 (住宅等不動産販売事業)	2,980	△42.0
その他事業 (シルバー事業)	637	△33.2
合計	107,308	△4.9

2. 受注状況

当中間連結会計期間における受注状況は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	受注高 (百万円)	対前年同期増減率 (%)	受注残高 (百万円)	対前年同期増減率 (%)
アパート建築請負事業	203,733	28.9	295,529	33.1
その他事業 (シルバー事業)	4,759	195.0	4,759	195.0
合計	208,493	30.5	300,289	34.2

(注) 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

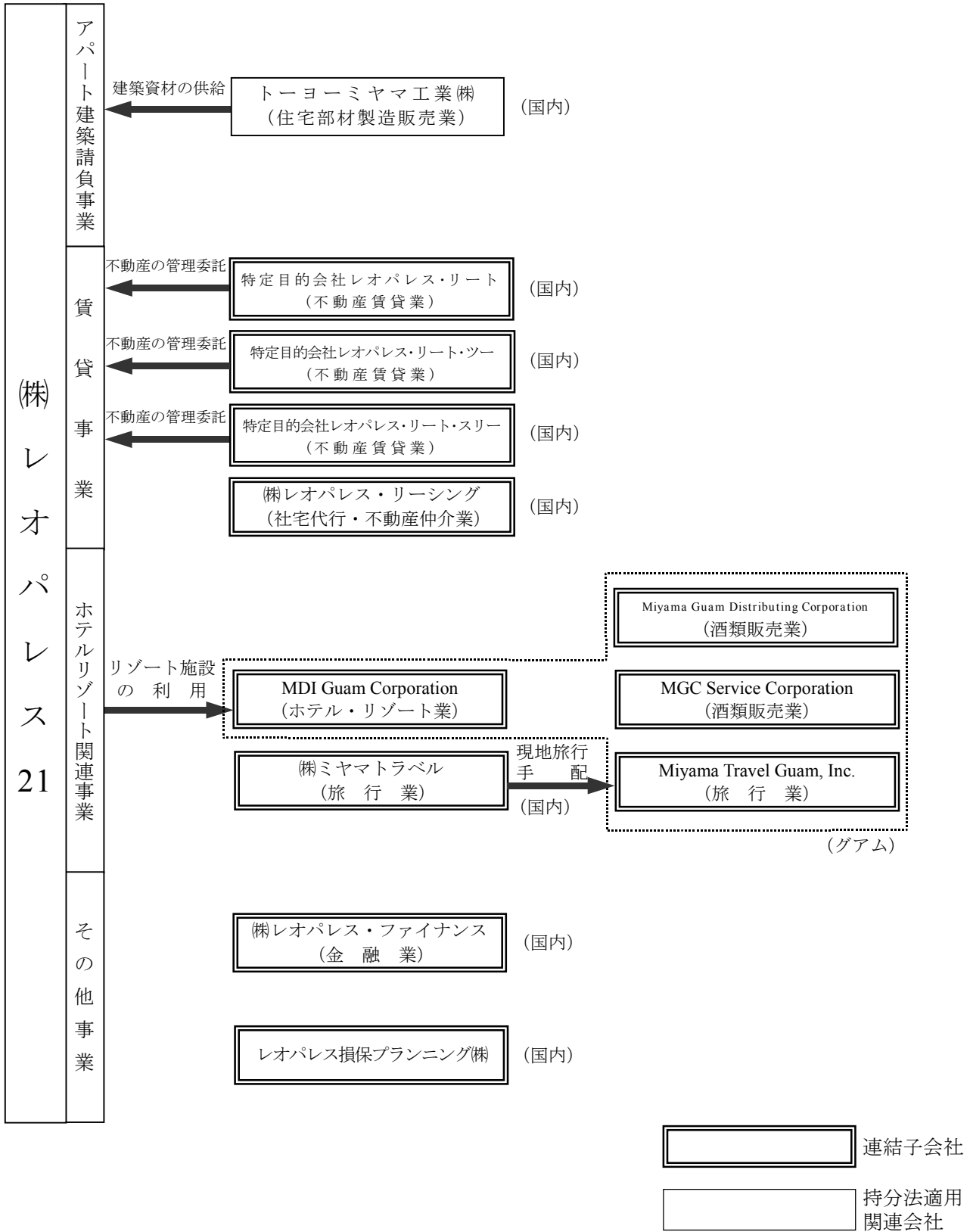
3. 販売実績

当中間連結会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額 (百万円)	対前年同期増減率 (%)
アパート建築請負事業	156,889	△2.1
賃貸事業	144,284	10.5
ホテルリゾート関連事業	3,332	△20.4
その他事業	12,602	10.6
合計	317,108	3.5

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

2. 企業集団の状況



3. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社は、住まいを通しての“新しい価値の創造”を企業理念としております。

当社では、アパート事業を土地の有効活用と良質の住宅供給というテーマを同時に実現できる社会的事業としてとらえ、「レオパレス21」のブランドで、アパート建築請負事業とそのアパートを一括借上げし運営管理を行う賃貸事業とを、2大事業として全国展開しております。

アパートの建築と賃貸管理は不可分の事業と考え、当社は「賃貸あつてのアパート経営」ということを基本方針としております。

今後も「レオパレス21」アパート事業をコア事業として、多角的かつ戦略的な視点から「生活総合サポート企業」をめざし、一段の業績向上と安定した経営基盤を確立、より高い企業価値の実現を目指してまいります。

(2) 中長期計画と目標とする経営指標

1. 中期経営計画 ～ United Spirit ～

平成18年12月に、当社は平成23年3月期までの5ヶ年計画を策定し、公表いたしました。

コーポレート・ビジョンとして、「土地の活用」と「住まい」に関するソリューションと市場ニーズに即した多様な商品・サービスを提供するトータルサポート企業を目指すことを掲げております。

基本戦略として、コア事業（アパート建築請負・賃貸事業）における競争優位の維持・拡大による収益力の維持と戦略事業（住宅・シルバー・ブロードバンド事業等）の展開による事業ドメインの拡大、成長の実現を掲げております。

2. 目標とする経営指標

中期経営計画の最終年度における目標とする経営指標は、次のとおりであります。

平成23年3月期（2010年度）連結ベース

売上高	1兆円
経常利益	1,000億円
自己資本比率	50%
ROE	15%
配当性向	30%

(3) 対処すべき課題

当社は現在最も重要な経営課題として、コーポレートガバナンスの整備・強化に取り組んでおります。「公正」かつ「透明性」の高い経営を目指すことを基本的な考え方として、意思決定に対する牽制機能の強化やコンプライアンス体制の確立等内部統制体制の充実強化に全社を挙げて取り組んでおります。

なお、当中間期において、会計方針の変更等に伴い多額の特別損失を計上いたしました。これは期間損益の適正化および財務内容の健全化を図るため見直したものであります。今後とも、より一層有効な内部統制を目指し体制整備に努めてまいります。

また、グアムのリゾート事業に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善してきており、早期に運営収支のみならず損益面での均衡が可能となる見通しであります。今後は施設の充実を図るとともに運営強化に努め、不動産流動化等も含め、投下資金の回収を行う予定であります。

4. 中間連結財務諸表

(1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1 現金預金		44,685		63,104		75,166		
2 売掛金及び完成工事 未収入金		5,855		9,381		9,594		
3 営業貸付金		9,394		11,903		8,501		
4 販売用不動産	※ 4	13,528		37,850		27,765		
5 未成工事支出金		9,525		10,242		8,818		
6 その他の棚卸資産		915		676		722		
7 前払費用		20,391		22,248		21,819		
8 繰延税金資産		3,443		13,634		5,076		
9 未収入金		19,878		23,008		22,075		
10 その他		7,322		8,868		8,303		
11 貸倒引当金		△1,383		△1,131		△1,289		
流動資産合計		133,558	33.5	199,787	42.5	186,555	41.0	
II 固定資産								
1 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	※ 3	130,226		126,813		124,647		
減価償却累計額		47,721	82,504	46,125	80,687	44,021	80,626	
(2) 土地	※ 3 ※ 4		119,645		115,446		118,255	
(3) 建設仮勘定			3,628		1,081		4,397	
(4) その他		13,441		13,709		12,129		
減価償却累計額		9,723	3,718	9,030	4,678	8,296	3,832	
有形固定資産合計			209,497		201,893		207,112	45.6
2 無形固定資産			578		589		569	0.1
3 投資その他の資産								
(1) 長期前払費用			38,212		47,816		42,727	
(2) 固定化営業債権	※ 1		3,251		1,968		2,125	
(3) 繰延税金資産			4,395		2,717		3,074	
(4) その他	※ 3		12,796		18,370		15,157	
(5) 貸倒引当金			△3,712		△2,432		△2,575	
投資その他の資産合計			54,943	13.8	68,441	14.5	60,509	13.3
固定資産合計			265,019	66.5	270,924	57.5	268,190	59.0
III 繰延資産								
1 創立費			4		7		-	
2 社債発行費			110		36		73	
繰延資産合計			115	0.0	43	0.0	73	0.0
資産合計			398,693	100.0	470,755	100.0	454,819	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債								
1 買掛金及び工事未払金	※ 2	68,346		82,331		77,392		
2 短期借入金		24,783		38,314		16,518		
3 一年内償還予定の社債		1,435		8,757		1,126		
4 未払法人税等		8,089		3,329		27,021		
5 前受金		34,674		86,036		46,744		
6 未成工事受入金		29,341		22,171		23,529		
7 賞与引当金		2,730		3,105		2,798		
8 完成工事補償引当金		-		1,299		-		
9 その他		17,628		17,164		21,783		
流動負債合計		187,029	46.9	262,508	55.8	216,914	47.7	
II 固定負債								
1 社債	※ 2	10,610		-		8,194		
2 長期借入金		21,827		28,785		27,320		
3 退職給付引当金		3,665		4,563		4,111		
4 役員退職慰労引当金		-		1,514		2,986		
5 借上賃料引当金		-		390		533		
6 預り敷金保証金		9,259		9,238		8,974		
7 その他		78		-		-		
固定負債合計		45,441	11.4	44,491	9.4	52,120	11.5	
負債合計		232,470	58.3	307,000	65.2	269,035	59.2	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1 資本金		55,640	14.0	55,640	11.8	55,640	12.2	
2 資本剰余金		33,759	8.5	34,104	7.3	34,104	7.5	
3 利益剰余金		67,576	16.9	68,801	14.6	85,700	18.8	
4 自己株式		△199	△0.1	△96	△0.0	△96	△0.0	
株主資本合計		156,777	39.3	158,450	33.7	175,348	38.5	
II 評価・換算差額等								
1 その他有価証券評価 差額金		486	0.1	392	0.1	532	0.1	
2 為替換算調整勘定		△8,903	△2.2	△4,644	△1.0	△7,737	△1.7	
評価・換算差額等合計		△8,416	△2.1	△4,252	△0.9	△7,205	△1.6	
III 少数株主持分								
純資産合計		17,862	4.5	9,556	2.0	17,641	3.9	
負債純資産合計		166,222	41.7	163,755	34.8	185,784	40.8	
		398,693	100.0	470,755	100.0	454,819	100.0	

(2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高	※ 1		306,360	100.0		317,108	100.0		631,608	100.0
II 売上原価			232,760	76.0		241,977	76.3		474,713	75.2
売上総利益			73,600	24.0		75,131	23.7		156,895	24.8
III 販売費及び一般管理費										
1 広告宣伝費		4,159			3,950			8,564		
2 販売手数料		1,267			999			3,429		
3 貸倒引当金繰入額		819			318			1,035		
4 役員報酬		203			244			547		
5 給与手当及び賞与		13,743			16,155			30,218		
6 賞与引当金繰入額		1,921			2,192			1,983		
7 退職給付引当金繰入額		499			587			999		
8 役員退職慰労引当金繰入額		-			86			196		
9 賃借料		2,251			2,709			4,580		
10 減価償却費		588			927			1,246		
11 租税公課		1,776			1,803			3,455		
12 その他		11,996	39,227	12.8	14,510	44,486	14.0	24,628	80,887	12.8
営業利益			34,372	11.2		30,644	9.7		76,007	12.0
IV 営業外収益										
1 持分法による投資利益		-			98			-		
2 請負工事解約収入		43			51			70		
3 金利スワップ評価益		64			19			122		
4 為替差益		298			-			501		
5 消費税差益		-			255			-		
6 受取保険金		-			201			-		
7 その他		338	745	0.2	432	1,057	0.3	802	1,497	0.3
V 営業外費用										
1 支払利息		681			709			1,332		
2 その他金融費用		-			379			606		
3 持分法による投資損失		2,087			-			2,320		
4 為替差損		-			1,273			-		
5 その他		387	3,157	1.0	162	2,524	0.8	242	4,502	0.7
経常利益			31,961	10.4		29,178	9.2		73,002	11.6
VI 特別利益										
1 固定資産売却益	※ 2	6			4,464			7		
2 投資有価証券売却益		-			560			-		
3 関係会社株式売却益		-			-			2,514		
4 関係会社社債売却益		1,067			-			1,119		
5 貸倒引当金戻入益		104	1,178	0.4	120	5,145	1.6	83	3,725	0.6
VII 特別損失										
1 固定資産売却損	※ 3	-			120			16		
2 固定資産除却損	※ 4	162			44			215		
3 減損損失	※ 5	1,944			158			3,009		
4 投資有価証券評価損		-			-			210		
5 貸倒引当金繰入額		561			27			710		
6 前受金調整額	※ 6	-			47,754			-		
7 役員退職慰労引当金繰入額		-			-			2,789		
8 借上賃料引当金繰入額		-			-			446		
9 完成工事補償引当金繰入額		-			1,378			-		
10 役員退職功労金		-			1,200			-		
11 その他		10	2,678	0.9	-	50,684	16.0	-	7,397	1.2
税金等調整前中間(当期)純利益 (△税金等調整前中間純損失)			30,461	9.9		△16,360	△5.2		69,329	11.0
法人税、住民税及び事業税		7,698			3,468			26,437		
法人税等調整額		5,483	13,182	4.3	△8,105	△4,637	△1.5	4,662	31,100	4.9
少数株主利益			435	0.1		124	0.0		871	0.2
中間(当期)純利益 (△中間純損失)			16,843	5.5		△11,848	△3.7		37,358	5.9

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	33,759	53,123	△197	142,325	714	△9,418	△8,703	17,651	151,273
中間連結会計期間中の 変動額										
剰余金の配当（注）			△2,390		△2,390					△2,390
中間純利益			16,843		16,843					16,843
自己株式の取得				△1	△1					△1
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額（純額）						△227	515	287	210	498
中間連結会計期間中の 変動額合計 (百万円)	-	-	14,453	△1	14,451	△227	515	287	210	14,949
平成18年9月30日残高 (百万円)	55,640	33,759	67,576	△199	156,777	486	△8,903	△8,416	17,862	166,222

（注）平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間連結会計期間（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	85,700	△96	175,348	532	△7,737	△7,205	17,641	185,784
中間連結会計期間中の 変動額										
剰余金の配当			△5,578		△5,578					△5,578
中間純損失			△11,848		△11,848					△11,848
自己株式の取得				△0	△0					△0
持分法適用会社減少に 伴う増加高			540		540					540
連結子会社増加に伴う 減少高			△11		△11					△11
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額（純額）						△139	3,093	2,953	△8,084	△5,130
中間連結会計期間中の 変動額合計 (百万円)	-	-	△16,898	△0	△16,898	△139	3,093	2,953	△8,084	△22,029
平成19年9月30日残高 (百万円)	55,640	34,104	68,801	△96	158,450	392	△4,644	△4,252	9,556	163,755

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	33,759	53,123	△197	142,325	714	△9,418	△8,703	17,651	151,273
連結会計年度中の変動額										
利益処分による利益 配当			△2,390		△2,390					△2,390
剰余金の配当			△2,390		△2,390					△2,390
当期純利益			37,358		37,358					37,358
自己株式の取得				△2	△2					△2
自己株式の処分		345		104	449					449
株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額)						△182	1,680	1,497	△9	1,488
連結会計年度中の変動額 合計 (百万円)	—	345	32,576	101	33,023	△182	1,680	1,497	△9	34,511
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	85,700	△96	175,348	532	△7,737	△7,205	17,641	185,784

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益 (△税金等調整前中間純損失)		30,461	△16,360	69,329
減価償却費		2,287	2,493	4,559
貸倒引当金の増減額 (減少: △)		539	△302	159
役員退職慰労引当金の増減額 (減少: △)		—	△1,472	2,986
支払利息		681	709	1,332
為替差損益 (差益: △)		△298	1,273	△501
持分法による投資損益 (益: △)		2,087	△98	2,320
有形固定資産売却益		—	△4,464	—
有形固定資産売却損		—	120	16
有形固定資産除却損		162	44	215
減損損失		1,944	158	3,009
関係会社株式売却益		—	—	△2,514
関係会社社債売却益		△1,067	—	△1,119
投資有価証券売却益		△74	△4	△166
投資有価証券売却益		—	△560	—
投資有価証券評価損		—	—	210
売上債権の増減額 (増加: △)		6,101	△3,842	914
棚卸資産の増減額 (増加: △)		19,446	—	—
販売用不動産の増減額 (増加: △)		—	△10,084	△18,554
未成工事支出金の増減額 (増加: △)		—	△1,424	26,430
長期前払費用の増減額 (増加: △)		△6,277	△5,108	△12,366
仕入債務の増減額 (減少: △)		△12,960	4,655	△2,571
未成工事受入金の増減額 (減少: △)		△12,719	△1,358	△18,531
前受金の増減額 (減少: △)		△3,053	39,383	9,093
預り保証金の増減額 (減少: △)		△519	38	△780
未払消費税の増減額 (減少: △)		1,842	△2,549	2,923
その他		△530	151	2,633
小計		28,052	1,398	69,028
利息及び配当金の受取額		67	154	129
利息の支払額		△659	△712	△1,290
法人税等の支払額		△4,355	△27,373	△4,559
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,104	△26,533	63,308

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△16,948	△3,514	△21,830
有形固定資産の売却による収入		7	12,143	8
関係会社株式取得による支出		—	—	△1,100
連結範囲の変更を伴う関係会社株式売却による収入		—	—	4,109
関係会社社債の売却による収入		2,880	—	2,880
投資有価証券の取得による支出		△383	△3,283	△792
投資有価証券の売却による収入		437	215	1,000
貸付による支出		△927	△197	△1,378
貸付金の回収による収入		1,372	2	3,646
その他		△1,021	△922	△2,475
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,582	4,444	△15,930
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		21,200	46,610	34,190
短期借入金の返済による支出		△20,372	△29,432	△32,454
長期借入による収入		—	12,500	13,000
長期借入金の返済による支出		△5,968	△6,417	△22,655
私募債買入消却による支出		—	—	△2,006
私募債定時償還による支出		△717	△563	△1,435
少数株主への配当金の支払額		△225	△225	△873
少数株主への出資金償還による支出		—	△7,984	—
自己株式の取得による支出		△1	△0	△2
配当金の支払額		△2,390	△5,578	△4,781
財務活動によるキャッシュ・フロー		△8,475	8,909	△17,018
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		26	27	195
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		73	△13,151	30,554
VI 現金及び現金同等物の期首残高		44,612	75,166	44,612
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	1,089	—
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	※1	44,685	63,104	75,166

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社数 9 社 主な連結子会社名 MDI Guam Corporation Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. ㈱ミヤマトラベル 特定目的会社レオパレス・リート 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 他 3 社</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社名 レオパレス損保プランニング㈱ プラザ管理㈱</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、合計の総資産、売上高、中間純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>(1) 連結子会社数 11社 主要な連結子会社名 MDI Guam Corporation ㈱ミヤマトラベル 特定目的会社レオパレス・リート 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 特定目的会社レオパレス・リート・スリー レオパレス損保プランニング㈱ ㈱レオパレス・リーシング (旧社名 プラザ管理㈱) ㈱レオパレス・ファイナンス 他 3 社</p> <p>上記のうち、レオパレス損保プランニング㈱及び㈱レオパレス・リーシングは、重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。 また、㈱レオパレス・ファイナンスは、当中間連結会計期間において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>—————</p>	<p>(1) 連結子会社数 8 社 主要な連結子会社名 MDI Guam Corporation ㈱ミヤマトラベル 特定目的会社レオパレス・リート 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 他 3 社</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. は全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社名 レオパレス損保プランニング㈱ ㈱レオパレス・リーシング</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、合計の総資産、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、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 2 社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱ ダイア建設㈱</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社(レオパレス損保プランニング㈱、プラザ管理㈱)及び主な関連会社(ダイア管理㈱)は、中間純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 1 社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱</p> <p>なお、前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたダイア建設㈱は、持分比率が低下したため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>—————</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 2 社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱ ダイア建設㈱</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社(レオパレス損保プランニング㈱、㈱レオパレス・リーシング)及び主な関連会社(ダイア管理㈱)は、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)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項</p> <p>連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p>	<p>————</p>	<p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項</p> <p>のれん相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p>
<p>3. 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項</p>	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.、MGC Service Corporation、㈱ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リゾート、特定目的会社レオパレス・リゾート・ツアーの中間決算日は6月30日であり、中間連結決算日との差は3か月以内であるため、中間連結財務諸表の作成にあたっては6月30日の中間決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、MGC Service Corporation、㈱ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リゾート、特定目的会社レオパレス・リゾート・ツアーの中間決算日は6月30日であり、中間連結決算日との差は3か月以内であるため、中間連結財務諸表の作成にあたっては6月30日の中間決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、MGC Service Corporation、㈱ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リゾート、特定目的会社レオパレス・リゾート・ツアーの決算日は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、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>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、調整を行っております。</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p>	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>その他有価証券 ①時価のあるもの 各連結会社の中間決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>②時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、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計算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産 ①販売用不動産及び未成工事 支出金 個別法による原価法 ②原材料 総平均法による原価法 ③貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 ①時価のあるもの 同左</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産 ①販売用不動産及び未成工事 支出金 同左 ②原材料 同左 ③貯蔵品 同左</p>	<p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 ①時価のあるもの 各連結会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産 ①販売用不動産及び未成工事 支出金 同左 ②原材料 同左 ③貯蔵品 同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における貸貸用有形固定資産</p> <p>定額法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 22～47年</p> <p>(2) 中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産</p> <p>定率法</p> <p>ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 40～50年 工具器具備品 5年 (有形固定資産その他)</p>	<p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における貸貸用有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(2) 中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>中間連結財務諸表提出会社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>中間連結財務諸表提出会社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における貸貸用有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産</p> <p>同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>(3) 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 30～40年 有形固定資産その他 3～5年 (工具器具備品)</p> <p>(4) 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。 一括借上前家賃……………3年</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 3年間で均等償却しております。</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。 (3) 退職給付引当金 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、当中間連結会計期間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。</p>	<p>(3) 在外子会社における有形固定資産 同左</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左</p>	<p>(3) 在外子会社における有形固定資産 同左</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">———</p>	<p>(4) 役員退職慰勞引当金</p> <p>役員退職慰勞金の支出に備えるため、連結財務諸表提出会社は役員退職慰勞金規程に基づく当中間連結会計期間末支給額を計上しております。</p>	<p>(4) 役員退職慰勞引当金</p> <p>役員退職慰勞金の支出に備えるため、連結財務諸表提出会社は役員退職慰勞金規程に基づく当連結会計年度末支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>連結財務諸表提出会社の役員退職慰勞金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰勞金規程が制定されたため、期末支給額を役員退職慰勞引当金として計上することといたしました。</p> <p>これに伴い、当連結会計年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税金等調整前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>中間連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>中間連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理していましたが、前連結会計年度の下期において、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間は変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税金等調整前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理していましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当連結会計年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税金等調整前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積もり方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税金等調整前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、中間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計上しております。</p> <p>なお、在外子会社の資産及び負債は、中間連結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に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>中間連結財務諸表提出会社の請負事業において、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。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費用については、従来、発生時に費用処理しておりましたが、近年の保守的な会計慣行を鑑み、請負事業の売上が年々増加しつつあることから、より一層の費用収益対応の適正化を図るため、当中間連結会計期間より、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する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、過年度対応額と当中間連結会計期間見積額との差額△78百万円は売上原価に計上し、過年度対応額1,378百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ78百万円増加し、税金等調整前中間純利益は1,299百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、中間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計上しております。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に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>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計上しております。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に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ヘッジ対象 金利キャップ 借入金 金利スワップ 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、中間連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(チ) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。 また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI 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した。 なお、MDI Guam Corporationにおける当中間連結会計期間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、2,788百万円であります。</p>	<p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 ヘッジ対象 金利スワップ 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、中間連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(チ) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI 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した。 なお、MDI Guam Corporationにおける当中間連結会計期間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、2,825百万円であります。</p>	<p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(チ) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI 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した。 なお、MDI 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、2,763百万円であります。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
5 . 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲	中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、148,360百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は168,143百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>
<p>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>マンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち中間連結会計期間末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当中間連結会計期間より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、近年の保守的な会計慣行として負債の網羅性を重視した会計処理が定着してきたことを背景に、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが当中間連結会計期間に完成したことにより利用者別個別に精緻な前受金計算を利用料金総額で行うことが可能になったことを受け、利用者前払い料金体系の商品・サービスに係る収益と、支払家賃や水道光熱費等の原価との対応をより一層合理的なものとするにより、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方によった場合と比較して、売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ1,062百万円増加し、期首における影響額30,670百万円を特別損失「前受金調整額」に計上した結果、税金等調整前中間純利益は29,607百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
<p>(中間連結貸借対照表関係)</p> <p>前中間会計期間において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払費用」につきましては、資産総額の100分の5を超えたため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間の「前払費用」の金額は17,681百万円であります。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(中間連結損益計算書関係)</p> <p>前中間連結会計期間まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間における「その他金融費用」の金額は281百万円であります。</p>
<p>—————</p>	<p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産の増減額」および「未成工事支出金の増減額」は、前中間連結会計期間は「棚卸資産の増減額」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間の「販売用不動産の増減額」は△6,004百万円、「未成工事支出金の増減額」は25,724百万円であります。</p> <p>2. 営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産売却益」は、前中間連結会計期間は「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間連結会計期間の「有形固定資産売却益」は△6百万円であります。</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>—————</p>	<p>マンスリーレオパレスに係る前受金は、従来、毎月の販売高と利用戸数から残高を合理的に見積り計上しておりましたが、情報化投資を行い基幹システムの処理能力の増強を図ることによりマンスリーレオパレス前受金集計システムを整備し、利用者別個別契約別の前受金残高を精緻に測定集計することが可能となった結果、従来方式による前受金残高との差異が明らかになりました。このため、当中間連結会計期間から新システムに基づき前受金を計上することとし、従来方式との差額17,084百万円は特別損失「前受金調整額」に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、当中間連結会計期間末の前受金は17,084百万円増加し、税金等調整前中間純利益は同額減少しております。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)																																																
<p>※1 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>破産・更生債権</td> <td>58 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td>1,801</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,386</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,251</td> </tr> </table>	破産・更生債権	58 百万円	破産・更生申立中の債権	4	長期化営業貸付金	1,801	その他	1,386	計	3,251	<p>※1 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>破産・更生債権</td> <td>58 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td>1,225</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>653</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,968</td> </tr> </table>	破産・更生債権	58 百万円	破産・更生申立中の債権	31	長期化営業貸付金	1,225	その他	653	計	1,968	<p>※1 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>破産・更生債権</td> <td>50 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td>1,224</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>847</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,125</td> </tr> </table>	破産・更生債権	50 百万円	破産・更生申立中の債権	3	長期化営業貸付金	1,224	その他	847	計	2,125																		
破産・更生債権	58 百万円																																																	
破産・更生申立中の債権	4																																																	
長期化営業貸付金	1,801																																																	
その他	1,386																																																	
計	3,251																																																	
破産・更生債権	58 百万円																																																	
破産・更生申立中の債権	31																																																	
長期化営業貸付金	1,225																																																	
その他	653																																																	
計	1,968																																																	
破産・更生債権	50 百万円																																																	
破産・更生申立中の債権	3																																																	
長期化営業貸付金	1,224																																																	
その他	847																																																	
計	2,125																																																	
<p>2 保証債務</p> <p>(1) 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 2,148 百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 47 百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 13 百万円</p>	<p>2 保証債務</p> <p>(1) 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 2,079 百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 30 百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 6 百万円</p>	<p>2 保証債務</p> <p>(1) 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 2,113 百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 30 百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 10 百万円</p>																																																
<p>※3 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>20,920 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>57,733</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(投資有価証券)</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>79,166</td> </tr> </table> <p>(2) 担保提供資産に対応する債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>22,909 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,697</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>41,606</td> </tr> </table> <p>このほか、投資その他の資産その他(投資有価証券)のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	建物及び構築物	20,920 百万円	土地	57,733	投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92	投資その他の資産 その他(会員権)	420	計	79,166	短期借入金	22,909 百万円	長期借入金	18,697	計	41,606	<p>※3 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>14,427 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>46,107</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(投資有価証券)</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>61,047</td> </tr> </table> <p>(2) 担保提供資産に対応する債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>36,440 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>20,311</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>56,752</td> </tr> </table> <p>このほか、投資その他の資産その他(投資有価証券)のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	建物及び構築物	14,427 百万円	土地	46,107	投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92	投資その他の資産 その他(会員権)	420	計	61,047	短期借入金	36,440 百万円	長期借入金	20,311	計	56,752	<p>※3 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15,164 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>46,666</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(投資有価証券)</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産 その他(会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>62,343</td> </tr> </table> <p>(2) 担保提供資産に対応する債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>14,645 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>25,127</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>39,772</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	建物及び構築物	15,164 百万円	土地	46,666	投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92	投資その他の資産 その他(会員権)	420	計	62,343	短期借入金	14,645 百万円	長期借入金	25,127	計	39,772
建物及び構築物	20,920 百万円																																																	
土地	57,733																																																	
投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92																																																	
投資その他の資産 その他(会員権)	420																																																	
計	79,166																																																	
短期借入金	22,909 百万円																																																	
長期借入金	18,697																																																	
計	41,606																																																	
建物及び構築物	14,427 百万円																																																	
土地	46,107																																																	
投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92																																																	
投資その他の資産 その他(会員権)	420																																																	
計	61,047																																																	
短期借入金	36,440 百万円																																																	
長期借入金	20,311																																																	
計	56,752																																																	
建物及び構築物	15,164 百万円																																																	
土地	46,666																																																	
投資その他の資産 その他(投資有価証券)	92																																																	
投資その他の資産 その他(会員権)	420																																																	
計	62,343																																																	
短期借入金	14,645 百万円																																																	
長期借入金	25,127																																																	
計	39,772																																																	
<p>※4</p>	<p>※4</p>	<p>※4 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p>																																																

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成18年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)																																	
※1 当社グループの売上高のうち請負事業売上高は、通常の営業形態として、上半期に比べ下半期に完成する工事の割合が大きいと見られ、上半期と下半期の業績に季節的変動があります。	※1 同左	※1 —————																																	
※2 固定資産売却益の内訳 その他 6 百万円	※2 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 696 百万円 土地 3,736 その他 31 計 4,464	※2 固定資産売却益の内訳 その他 7 百万円																																	
※3 —————	※3 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 120 百万円 その他 0 計 120	※3 固定資産売却損の内訳 その他 16 百万円																																	
※4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 39 百万円 建設仮勘定 116 その他 6 計 162	※4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 33 百万円 その他 11 計 44	※4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 56 百万円 その他 43 百万円 建設仮勘定 116 計 215																																	
※5 減損損失 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。	※5 減損損失 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。	※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 58棟)</td> <td>建物及び 構築物</td> <td>京都市 山科区 ほか</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>1,468</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産及び遊休資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当中間連結会計期間においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (1,944百万円) として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、使用価値における将来キャッシュ・フローは4%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 58棟)	建物及び 構築物	京都市 山科区 ほか	475	土地		1,468	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 12棟)</td> <td>建物及び 構築物</td> <td>宮崎県 宮崎市 ほか</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>123</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当中間連結会計期間においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (158百万円) として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、使用価値における将来キャッシュ・フローは5.2%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 12棟)	建物及び 構築物	宮崎県 宮崎市 ほか	34	土地		123	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物及び 構築物</td> <td>東京都 目黒区 ほか</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (3,009百万円) として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び 構築物	東京都 目黒区 ほか	623	土地		2,385
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート 58棟)	建物及び 構築物	京都市 山科区 ほか	475																																
	土地		1,468																																
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート 12棟)	建物及び 構築物	宮崎県 宮崎市 ほか	34																																
	土地		123																																
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び 構築物	東京都 目黒区 ほか	623																																
	土地		2,385																																
※6 —————	※6 マンスリーレオパレスに係る前受金の調整額を特別損失に計上しております。その内容は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」および「追加情報」に記載のとおりであります。	※6 —————																																	

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	—	—	159,543,915
合計	159,543,915	—	—	159,543,915
自己株式				
普通株式 (注)	363,850	441	—	364,291
合計	363,850	441	—	364,291

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加441株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,390	15	平成18年3月31日	平成18年6月29日

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	2,390	利益剰余金	15	平成18年9月30日	平成18年12月12日

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	—	—	159,543,915
合計	159,543,915	—	—	159,543,915
自己株式				
普通株式 (注)	164,521	103	—	164,624
合計	164,521	103	—	164,624

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加103株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	5,578	35	平成19年3月31日	平成18年6月29日

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年11月22日 取締役会	普通株式	4,781	利益剰余金	30	平成19年9月30日	平成19年12月7日

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	—	—	159,543,915
合計	159,543,915	—	—	159,543,915
自己株式				
普通株式 (注)	363,850	671	200,000	164,521
合計	363,850	671	200,000	164,521

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加671株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少200,000株は、持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,390	15	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	2,390	15	平成18年9月30日	平成18年12月12日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	5,578	利益剰余金	35	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。</p>	<p>※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>同左</p>	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。</p>

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	160,210	130,565	4,187	11,398	306,360	—	306,360
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	1	2,009	—	2,010	(2,010)	—
計	160,210	130,566	6,196	11,398	308,371	(2,010)	306,360
営業費用	122,861	130,315	7,170	11,421	271,768	219	271,988
営業利益	37,349	251	△974	△22	36,603	(2,230)	34,372

当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	156,889	144,284	3,332	12,602	317,108	—	317,108
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	8	2,071	—	2,079	(2,079)	—
計	156,889	144,293	5,403	12,602	319,188	(2,079)	317,108
営業費用	121,533	145,857	5,457	13,269	286,117	345	286,463
営業利益	35,356	△1,563	△54	△667	33,070	(2,425)	30,644

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

	アパート建築 請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	316,117	277,163	7,140	31,187	631,608	—	631,608
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	—	2	3,701	—	3,704	(3,704)	—
計	316,117	277,166	10,842	31,187	635,313	(3,704)	631,608
営業費用	241,502	270,134	13,471	30,095	555,204	396	555,601
営業利益	74,614	7,031	△2,628	1,091	80,108	(4,101)	76,007

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業……アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業……アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業
- (3) ホテルリゾート関連事業……ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業……住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業、不動産担保貸付等の金融業

3. 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用

	前中間連結会計期間 (百万円)	当中間連結会計期間 (百万円)	前連結会計年度 (百万円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた 配賦不能営業費用の金額	2,230	2,431	4,101	提出会社の総務部門等管理部門 に係る費用

4. 会計方針の変更

(当中間連結会計期間)

1. 完成工事補償引当金

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (6)に記載のとおり、当中間連結会計期間より、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。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「アパート建築請負事業」の営業費用が78百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

2. 有形固定資産の減価償却の方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (ロ)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。この変更によるセグメント情報に与える影響は軽微であります。

3. 収益の計上方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、マンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち中間連結会計期間末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当中間連結会計期間より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の売上高が1,062百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

(前連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (5)に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

5. 追加情報

(当中間連結会計期間)

1. 借上賃料引当金

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (5)に記載のとおり、前連結会計年度下期より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

なお、前中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が137百万円少なく、営業利益が同額多く計上されております。

2. 有形固定資産の減価償却の方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (ロ)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更によるセグメント情報に与える影響は軽微であります。

(前連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (4)に記載のとおり、連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することいたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「消去又は全社」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	303,034	2,075	1,251	306,360	—	306,360
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	97	2,177	17	2,293	(2,293)	—
計	303,131	4,253	1,269	308,654	(2,293)	306,360
営業費用	266,191	4,471	1,387	272,051	△63	271,988
営業利益	36,939	△218	△118	36,603	(2,230)	34,372

当中間連結会計期間（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	314,666	2,442	317,108	—	317,108
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	88	2,655	2,744	(2,744)	—
計	314,755	5,097	319,852	(2,744)	317,108
営業費用	282,222	4,554	286,776	(312)	286,463
営業利益	32,532	543	33,076	(2,431)	30,644

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	626,250	4,106	1,251	631,608	—	631,608
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	332	3,824	17	4,175	(4,175)	—
計	626,583	7,931	1,269	635,783	(4,175)	631,608
営業費用	545,361	8,926	1,386	555,675	(73)	555,601
営業利益	81,222	△995	△117	80,108	(4,101)	76,007

(注) 1. 国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

2. 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額及び主な内容は、「事業の種類別セグメント情報」の「注3.」と同一であります。

3. 前中間連結会計期間まで「仏国」に区分しておりましたTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.を前連結会計年度より連結の範囲から除いたため、当中間連結会計期間において「仏国」として区分するセグメントはありません。

4. 会計方針の変更

(当中間連結会計期間)

1. 完成工事補償引当金

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (6)に記載のとおり、当中間連結会計期間より、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。これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が78百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

2. 有形固定資産の減価償却の方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (ロ)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。この変更によるセグメント情報に与える影響は軽微であります。

3. 収益の計上方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、マンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち中間連結会計期間末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上していましたが、当中間連結会計期間より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の売上高が1,062百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

(前連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (5)に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

5. 追加情報

(当中間連結会計期間)

1. 借上賃料引当金

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (5)に記載のとおり、前連結会計年度下期より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

なお、前中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が137百万円少なく、営業利益が同額多く計上されております。

2. 有形固定資産の減価償却の方法

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (ロ)に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更によるセグメント情報に与える影響は軽微であります。

(前連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (4)に記載のとおり、連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理していましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

c. 海外売上高

前中間連結会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）、当中間連結会計期間（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）及び前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1 株当たり純資産額 932円 03銭 1 株当たり中間純利益 105円 82銭	1 株当たり純資産額 967円 49銭 1 株当たり中間純損失 74円 34銭	1 株当たり純資産額 1,054円 99銭 1 株当たり当期純利益 234円 68銭
なお、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、1 株当たり中間純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 株当たり中間(当期)純利益又は 1 株当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
中間(当期)純利益又は中間純損失(△) (百万円)	16,843	△11,848	37,358
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益又は 普通株式に係る中間純損失(△) (百万円)	16,843	△11,848	37,358
期中平均株式数 (千株)	159,179	159,379	159,186
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	持分法適用関連会社発行の優先株式3種類(93,333千株)、持分法適用関連会社発行の新株予約権付社債(額面総額1,200百万円)および持分法適用関連会社発行の新株予約権1種類(新株予約権の数900個)	—	持分法適用関連会社発行の優先株式3種類(93,333千株)、持分法適用関連会社発行の新株予約権付社債(額面総額1,200百万円)および持分法適用関連会社発行の新株予約権1種類(新株予約権の数800個)

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(子会社株式の譲渡)</p> <p>当社は、平成18年9月28日開催の取締役会の決議に基づき、当社連結子会社であるTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. の全株式及び同社に対する貸付債権等を譲渡いたしました。</p> <p>1. 譲渡理由 当社グループの事業ポートフォリオの一環によるもの</p> <p>2. 譲渡先 BRE/HOSPITALITY EUROPE S.A.R.L (米国投資会社 The Blackstone Group International Limited 傘下の S P C)</p> <p>3. 譲渡年月日 平成18年10月19日</p> <p>4. 当該子会社の概要 商号：Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. 事業内容：ホテル事業 所在地：仏国 ベルサイユ</p> <p>5. 譲渡する株式の数及び譲渡価額 譲渡株式数：357,021株 譲渡価額：42百万ユーロ (6,263百万円) なお、譲渡価額には貸付債権等の譲渡価額12百万ユーロ(1,881百万円)を含んでおります。</p> <p>6. 損益に与える影響 平成19年3月期の税金等調整前当期純利益が3,169百万円増加する予定であります。</p>	<p>—————</p>	<p>—————</p>

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 中間個別財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1 現金預金		41,430		51,503		59,872		
2 売掛金		2,708		2,932		5,010		
3 完成工事未収入金		2,043		5,694		3,855		
4 営業貸付金		9,394		7,751		8,501		
5 棚卸資産		14,171		—		—		
6 販売用不動産		—		8,638		8,974		
7 仕掛販売用不動産		—		29,211		18,791		
8 未成工事支出金		9,525		10,242		8,818		
9 前払費用		20,495		22,450		22,024		
10 繰延税金資産		3,443		13,634		5,076		
11 未収入金		19,877		23,017		22,068		
12 その他	※ 1	7,033		15,072		12,852		
13 貸倒引当金		△1,376		△1,131		△1,289		
流動資産合計			128,747	32.4		189,019	41.0	
174,558							39.3	
II 固定資産								
1 有形固定資産								
(1) 建物	※ 1	38,226		37,874		38,416		
(2) 土地	※ 1	110,252		105,828		108,929		
(3) その他		5,203		4,301		6,757		
有形固定資産合計		153,683		148,004		154,103		
2 無形固定資産		565		566		565		
3 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券		5,931		10,327		5,713		
(2) 関係会社株式		5,713		2,580		2,980		
(3) 長期貸付金		57,655		55,590		55,704		
(4) 固定化営業債権		3,251		1,968		2,125		
(5) 長期前払費用		38,692		48,040		43,068		
(6) 繰延税金資産		2,589		2,709		2,834		
(7) その他		3,723		5,024		5,001		
(8) 貸倒引当金		△3,667		△2,784		△2,709		
投資その他の資産合計		113,889		123,457		114,718		
固定資産合計			268,137	67.6		272,027	59.0	
269,388							60.7	
III 繰延資産								
社債発行費		110		36		73		
繰延資産合計			110	0.0		36	0.0	
73							0.0	
資産合計			396,995	100.0		461,084	100.0	
444,020							100.0	

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年9月30日)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年3月31日)			
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)									
I 流動負債									
1 買掛金		2,043		2,451		2,263			
2 工事未払金		65,975		79,829		75,067			
3 短期借入金		2,870		20,956		3,778			
4 一年内返済予定の 長期借入金		17,112		17,357		12,740			
5 一年内返済予定の 関係会社長期借入金	※ 1	13,279		4,645		4,199			
6 一年内償還予定の 社債		1,435		8,757		1,126			
7 未払法人税等		8,086		3,292		27,008			
8 前受金		34,456		85,987		46,603			
9 未成工事受入金		29,341		22,171		23,529			
10 賞与引当金		2,730		3,105		2,798			
11 完成工事補償引当金		—		1,299		—			
12 その他		16,332		16,470		20,358			
流動負債合計			193,664	48.8		266,325	57.8	219,475	49.4
II 固定負債									
1 社債		10,610		—		8,194			
2 長期借入金		21,827		28,785		27,320			
3 関係会社長期借入金	※ 1	8,847		—		4,645			
4 退職給付引当金		3,648		4,542		4,091			
5 役員退職慰労引当金		—		1,514		2,986			
6 借上賃料引当金		—		390		533			
7 預り敷金保証金		9,259		9,238		8,974			
固定負債合計			54,192	13.6		44,470	9.6	56,747	12.8
負債合計			247,856	62.4		310,796	67.4	276,223	62.2
(純資産の部)									
I 株主資本									
1 資本金			55,640	14.0		55,640	12.1	55,640	12.5
2 資本剰余金									
(1) 資本準備金		30,664		30,664		30,664			
(2) その他資本剰余金		2,830		2,830		2,830			
資本剰余金合計			33,495	8.5		33,495	7.2	33,495	7.6
3 利益剰余金									
(1) その他利益剰余金									
繰越利益剰余金		59,612		60,856		78,225			
利益剰余金合計			59,612	15.0		60,856	13.2	78,225	17.6
4 自己株式			△95	△0.0		△96	△0.0	△96	△0.0
株主資本合計			148,652	37.5		149,895	32.5	167,264	37.7
II 評価・換算差額等									
1 その他有価証券評価 差額金		486	0.1	392	0.1	532	0.1		
評価・換算差額等合計		486	0.1	392	0.1	532	0.1		
純資産合計			149,139	37.6		150,287	32.6	167,796	37.8
負債純資産合計			396,995	100.0		461,084	100.0	444,020	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高		302,216	100.0	313,746	100.0	624,553	100.0
II 売上原価		227,940	75.4	238,010	75.9	466,251	74.7
売上総利益		74,275	24.6	75,735	24.1	158,301	25.3
III 販売費及び一般管理費		40,765	13.5	45,814	14.6	83,556	13.3
営業利益		33,510	11.1	29,921	9.5	74,745	12.0
IV 営業外収益		601	0.2	670	0.2	1,584	0.2
V 営業外費用		984	0.3	1,694	0.5	2,146	0.3
経常利益		33,126	11.0	28,896	9.2	74,183	11.9
VI 特別利益	※1 ※2	2,634	0.9	4,764	1.5	4,121	0.7
VII 特別損失	※3	2,667	0.9	50,665	16.1	7,386	1.2
税引前中間(当期)純利益 (△税引前中間純損失)		33,093	11.0	△17,004	△5.4	70,917	11.4
法人税、住民税及び事業税		7,697		3,123		26,425	
法人税等調整額		6,802	4.8	△8,336	△1.6	4,894	5.1
中間(当期)純利益 (△中間純損失)		18,593	6.2	△11,790	△3.8	39,597	6.3

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		評価・換算 差額等合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計					
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	43,409	43,409	△93	132,451	654	654	133,106
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当（注）					△2,390	△2,390		△2,390			△2,390
中間純利益					18,593	18,593		18,593			18,593
自己株式の取得							△1	△1			△1
株主資本以外の項目 の中間会計期間中 の変動額（純額）									△167	△167	△167
中間会計期間中の変動額 合計 (百万円)	—	—	—	—	16,202	16,202	△1	16,201	△167	△167	16,033
平成18年9月30日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	59,612	59,612	△95	148,652	486	486	149,139

（注）平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		評価・換算 差額等合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計					
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	78,225	78,225	△96	167,264	532	532	167,796
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当					△5,578	△5,578		△5,578			△5,578
中間純損失					△11,790	△11,790		△11,790			△11,790
自己株式の取得							△0	△0			△0
株主資本以外の項目 の中間会計期間中 の変動額（純額）									△139	△139	△139
中間会計期間中の変動額 合計 (百万円)	—	—	—	—	△17,369	△17,369	△0	△17,369	△139	△139	△17,509
平成19年9月30日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	60,856	60,856	△96	149,895	392	392	150,287

前事業年度の株主資本等変動計算書 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		評価・換算 差額等合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計					
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	43,409	43,409	△93	132,451	654	654	133,106
事業年度中の変動額											
利益処分による利益 配当					△2,390	△2,390		△2,390			△2,390
剰余金の配当					△2,390	△2,390		△2,390			△2,390
当期純利益					39,597	39,597		39,597			39,597
自己株式の取得							△2	△2			△2
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額 (純額)									△122	△122	△122
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	—	—	34,816	34,816	△2	34,813	△122	△122	34,690
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	78,225	78,225	△96	167,264	532	532	167,796

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法)</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>②時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、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計算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>②原材料 総平均法による原価法</p> <p>③貯蔵品 主として最終仕入原価法</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 同左</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>②原材料 同左</p> <p>③貯蔵品 同左</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>②原材料 同左</p> <p>③貯蔵品 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物……………22年～47年</p> <p>上記以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物 (建物附属設備を除く) 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。</p> <p>建物…………… 50年 有形固定資産その他… 5年 (工具器具備品)</p>	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>賃貸用有形固定資産 同左</p> <p>上記以外の有形固定資産 同左</p>	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>賃貸用有形固定資産 同左</p> <p>上記以外の有形固定資産 同左</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	(2) 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は3～10 年であります。	(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間 会計期間より、平成19年4月1日以 降に取得した有形固定資産につい て、改正後の法人税法に基づく減 価償却の方法に変更しておりま す。 この変更による営業利益、経常 利益及び税引前中間純利益に与え る影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法改正に伴い、平成19年 3月31日以前に取得した資産につ いては、改正前の法人税法に基づ く減価償却の方法の適用により取 得価額の5%に到達した事業年度 の翌事業年度より、取得価額の 5%相当額と備忘価額との差額を5 年間にわたり均等償却し、減価償 却費に含めて計上しておりま す。 これによる営業利益、経常利益 及び税引前中間純利益に与える影 響は軽微であります。	(2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	社債発行費 3年間で均等償却しております。	社債発行費 同左	社債発行費 同左
4. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失 に備えるため、一般債権につい ては貸倒実績率により、貸倒懸念債 権等特定の債権については個別に 回収可能性を検討し、回収不能見 込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、 支給見込額基準により計上してお ります。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>(3) 退職給付引当金</p> <p>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、当中間会計期間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。</p> <p>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。</p> <p>—————</p>	<p>(3) 退職給付引当金</p> <p>同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当中間会計期間末要支給額を計上しております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当事業年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。</p> <p>これに伴い、当事業年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額 2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税引前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、前事業年度の下期において、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。</p> <p>なお、前中間会計期間は変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税引前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当事業年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税引前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積り方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税引前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
	<p>—————</p>	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>請負事業において、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。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費用については、従来、発生時に費用処理しておりましたが、近年の保守的な会計慣行を鑑み、請負事業の売上が年々増加しつつあることから、より一層の費用収益対応の適正化を図るため、当中間会計期間より、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する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、過年度対応額と当中間会計期間見積額との差額△78百万円は売上原価に計上し、過年度対応額1,378百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ78百万円増加し、税引前中間純利益は1,299百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>
<p>5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準</p>	<p>外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物が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。</p>	<p>同左</p>	<p>外貨建金銭債権債務は、期末日の直物が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。</p>
<p>6. リース取引の処理方法</p>	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="text-align: center;">ヘッジ手段 <u>ヘッジ対象</u></p> <p>金利キャップ 借入金 金利スワップ 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、中間決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="text-align: center;">ヘッジ手段 <u>ヘッジ対象</u></p> <p>金利スワップ 借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、中間決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>
8. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p>	同左	同左

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、149,139百万円であります。</p> <p>なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は167,796百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>
<p>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>マンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち中間会計期間末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当中間会計期間より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、近年の保守的な会計慣行として負債の網羅性を重視した会計処理が定着してきたことを背景に、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが当中間会計期間に完成したことにより利用者別個別に精緻な前受金計算を利用料金総額で行うことが可能になったことを受け、利用者前払い料金体系の商品・サービスに係る収益と、支払家賃や水道光熱費等の原価との対応をより一層合理的なものとするにより、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ1,062百万円増加し、期首における影響額30,670百万円を特別損失「前受金調整額」に計上した結果、税引前中間純利益は29,607百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)
—————	<p>(貸借対照表関係)</p> <p>流動資産の「販売用不動産」および「仕掛販売用不動産」は、前中間会計期間は「棚卸資産」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当中間会計期間より区分掲記しております。</p> <p>なお、前中間会計期間末の「販売用不動産」は3,330百万円、「仕掛販売用不動産」は10,197百万円であります。</p> <p>また、前中間会計期間まで「棚卸資産」に含めて表示しておりましたその他の棚卸資産は、重要性を勘案し当中間会計期間より流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>当中間会計期間末のその他の棚卸資産は498百万円であります。</p>

追加情報

前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)
—————	<p>マンスリーレオパレスに係る前受金は、従来、毎月の販売高と利用戸数から残高を合理的に見積り計上しておりましたが、情報化投資を行い基幹システムの処理能力の増強を図ることによりマンスリーレオパレス前受金集計システムを整備し、利用者別個別契約別の前受金残高を精緻に測定集計することが可能となった結果、従来方式による前受金残高との差異が明らかになりました。このため、当中間会計期間から新システムに基づき前受金を計上することとし、従来方式との差額17,084百万円は特別損失「前受金調整額」に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、当中間会計期間末の前受金は17,084百万円増加し、税引前中間純利益は同額減少しております。</p>	—————

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度末 (平成19年3月31日)
<p>※1 固定資産のうち、下記の資産は平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず当社の中間貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金等として計上しております。</p>	<p>※1 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず当社の中間貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金等として計上しております。</p> <p>なお、特定目的会社レオパレス・リート・スリーについては、平成19年10月14日をもって資産流動化計画の満了を迎えることから、平成19年7月31日付不動産売買契約に基づき対象資産のすべてを当社が取得いたしました。当該取引についても同様に金融取引として会計処理しております。</p> <p>会計処理にあたり長期借入金から控除した当社の優先出資等1,686百万円を流動資産その他(短期貸付金)として計上し、当社が支払した譲渡対価5,715百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。</p> <p>当該取引により、特定目的会社レオパレス・リート・スリーに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等271百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p> <p>また、前事業年度において、流動資産その他(短期貸付金)として計上したレオパレス・リート・ツーに対する当社の優先出資等4,194百万円は、同社清算に伴う残余財産分配時に全額回収され、流動資産その他(短期貸付金)計上額と残余財産分配額との差額9百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p>	<p>※1 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金等として計上しております。</p> <p>なお、特定目的会社レオパレス・リート・ツーについては、平成19年6月26日をもって資産流動化計画の満了を迎えることから、平成19年3月29日付不動産売買契約に基づき対象資産のすべてを当社が取得いたしました。当該取引についても同様に金融取引として会計処理しております。</p> <p>会計処理にあたり長期借入金から控除した当社の優先出資等4,194百万円を流動資産その他(短期貸付金)として計上し、当社が支払した譲渡対価16,934百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。</p> <p>当該取引により、特定目的会社レオパレス・リート・ツーに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等958百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p>

前中間会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間会計期間末 (平成19年9月30日)	前事業年度末 (平成19年3月31日)																																																																												
<p>平成18年9月30日現在における金額は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産：賃貸用共同住宅等79棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,023</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,879</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,902</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,647</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産：賃貸用共同住宅等114棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>5,350</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>10,631</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>15,982</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td>13,279</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,252</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>6,450</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,703</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)	建物	2,023	土地	4,879	計	6,902	関係会社長期借入金	4,647	科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)	建物	5,350	土地	10,631	計	15,982	一年内返済予定の 関係会社長期借入金	13,279	科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)	建物	2,252	土地	6,450	計	8,703	関係会社長期借入金	4,199	<p>平成19年9月30日現在における金額は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産：賃貸用共同住宅等79棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,840</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,768</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,608</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td>4,645</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産：賃貸用共同住宅等114棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表計上額及び中間損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産その他 (短期貸付金)</td> <td>1,686</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>271</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)	建物	1,840	土地	4,768	計	6,608	一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,645	科目	中間損益計算書計上額 (百万円)	関係会社借入償還益	9	科目	中間貸借対照表計上額及び中間損益計算書計上額 (百万円)	流動資産その他 (短期貸付金)	1,686	関係会社借入償還益	271	<p>平成19年3月31日現在における金額は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産：賃貸用共同住宅等79棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,993</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>4,805</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,739</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,645</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産：賃貸用共同住宅等114棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額及び損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産その他 (短期貸付金)</td> <td>4,194</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>958</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,149</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>6,226</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,376</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表計上額 (百万円)	建物	1,993	土地	4,805	計	6,739	関係会社長期借入金	4,645	科目	貸借対照表計上額及び損益計算書計上額 (百万円)	流動資産その他 (短期貸付金)	4,194	関係会社借入償還益	958	科目	貸借対照表計上額 (百万円)	建物	2,149	土地	6,226	計	8,376	一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199
科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	2,023																																																																													
土地	4,879																																																																													
計	6,902																																																																													
関係会社長期借入金	4,647																																																																													
科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	5,350																																																																													
土地	10,631																																																																													
計	15,982																																																																													
一年内返済予定の 関係会社長期借入金	13,279																																																																													
科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	2,252																																																																													
土地	6,450																																																																													
計	8,703																																																																													
関係会社長期借入金	4,199																																																																													
科目	中間貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	1,840																																																																													
土地	4,768																																																																													
計	6,608																																																																													
一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,645																																																																													
科目	中間損益計算書計上額 (百万円)																																																																													
関係会社借入償還益	9																																																																													
科目	中間貸借対照表計上額及び中間損益計算書計上額 (百万円)																																																																													
流動資産その他 (短期貸付金)	1,686																																																																													
関係会社借入償還益	271																																																																													
科目	貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	1,993																																																																													
土地	4,805																																																																													
計	6,739																																																																													
関係会社長期借入金	4,645																																																																													
科目	貸借対照表計上額及び損益計算書計上額 (百万円)																																																																													
流動資産その他 (短期貸付金)	4,194																																																																													
関係会社借入償還益	958																																																																													
科目	貸借対照表計上額 (百万円)																																																																													
建物	2,149																																																																													
土地	6,226																																																																													
計	8,376																																																																													
一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199																																																																													

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成18年4月 1 日 至 平成18年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成19年4月 1 日 至 平成19年9月30日)	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)																														
<p>※1 特別利益のうち主要なもの</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社債売却益 1,680 百万円</p>	<p>※1 特別利益のうち主要なもの</p> <p style="padding-left: 20px;">固定資産売却益</p> <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-right: 10px;">建 物</td><td style="text-align: right;">582 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-right: 10px;">土 地</td><td style="text-align: right;">3,736</td></tr> <tr><td style="padding-right: 10px;">そ の 他</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black; padding-right: 10px;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,363</td></tr> </table>	建 物	582 百万円	土 地	3,736	そ の 他	44	計	4,363	<p>※1 特別利益のうち主要なもの</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社債売却益 1,680 百万円</p>																						
建 物	582 百万円																															
土 地	3,736																															
そ の 他	44																															
計	4,363																															
<p>※2 —————</p>	<p>※2 特定目的会社レオパレス・リート・ツーの清算および特定目的会社レオパレス・リート・スリーの解散に伴い生じた関係会社借入償還益280百万円を特別利益に計上しております。その内容は貸借対照表注記※1に記載のとおりであります。</p>	<p>※2 特定目的会社レオパレス・リート・ツーの解散に伴い生じた関係会社借入償還益958百万円を特別利益に計上しております。その内容は貸借対照表注記※1に記載のとおりであります。</p>																														
<p>※3 特別損失のうち主要なもの</p> <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-right: 10px;">固定資産除却損</td><td></td></tr> <tr><td style="padding-right: 10px;">建 物</td><td style="text-align: right;">35 百万円</td></tr> <tr><td style="padding-right: 10px;">そ の 他</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black; padding-right: 10px;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">162</td></tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">減損損失 1,944 百万円</p> <p>当社は、当中間会計期間において、以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 20%;">場 所</th> <th style="width: 45%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 58棟)</td> <td>建物</td> <td>京都市 山科区</td> <td style="text-align: right;">475</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td style="text-align: right;">1,468</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産及び遊休資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当中間会計期間においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより、収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,944百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、使用価値における将来キャッシュ・フローは4%で割り引いて算定しております。</p>	固定資産除却損		建 物	35 百万円	そ の 他	127	計	162	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 58棟)	建物	京都市 山科区	475	土地	ほか	1,468	<p>※3 特別損失のうち主要なもの</p> <p style="margin-left: 20px;">前受金調整額 47,754 百万円</p> <p style="margin-left: 20px;">マンスリーレオパレスに係る前受金の調整額を特別損失に計上しております。その内容は、「中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」および「追加情報」に記載のとおりであります。</p>	<p>※3 特別損失のうち主要なもの</p> <p style="margin-left: 20px;">減損損失 3,009 百万円</p> <p>当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 20%;">場 所</th> <th style="width: 45%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物</td> <td>東京都 目黒区</td> <td style="text-align: right;">623</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td style="text-align: right;">2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより、収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,009百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p> <p style="margin-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額 2,789 百万円</p>	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物	東京都 目黒区	623	土地	ほか	2,385
固定資産除却損																																
建 物	35 百万円																															
そ の 他	127																															
計	162																															
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																													
賃貸用資産 (アパート 58棟)	建物	京都市 山科区	475																													
	土地	ほか	1,468																													
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																													
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物	東京都 目黒区	623																													
	土地	ほか	2,385																													