



平成 20 年 6 月 16 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 8848・東証第一部)  
 問合せ先  
 執行役員広報室長 岩壁 真澄  
 電 話 03-5350-0216

## (訂正)「平成 20 年 3 月期 決算短信」の一部訂正について

平成 20 年 5 月 15 日に発表しました「平成 20 年 3 月期 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

33 ページ (セグメント情報)

b. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)

## 【訂正前】

	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)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	668,492	4,480	672,973	-	672,973
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	158	4,677	4,835	(4,835)	-
計	668,651	9,158	677,809	(4,835)	672,973
営業費用	<u>591,068</u>	8,930	<u>599,998</u>	<u>1,571</u>	601,570
営業利益	<u>77,583</u>	227	<u>77,810</u>	<u>(6,407)</u>	71,402
II 資産	346,254	52,227	398,482	95,473	493,956

## 【訂正後】

	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)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	668,492	4,480	672,973	-	672,973
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	158	4,677	4,835	(4,835)	-
計	668,651	9,158	677,809	(4,835)	672,973
営業費用	<u>593,045</u>	8,930	<u>601,976</u>	<u>(405)</u>	601,570
営業利益	<u>75,605</u>	227	<u>75,833</u>	<u>(4,430)</u>	71,402
II 資産	346,254	52,227	398,482	95,473	493,956

以上



## 平成20年3月期 決算短信

平成20年5月15日

上場会社名	株式会社レオパレス 2 1	上場取引所	東証一部
コード番号	8848	URL	<a href="http://www.leopalace21.co.jp">http://www.leopalace21.co.jp</a>
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)	執行役員広報室長 (氏名) 岩壁 真澄	配当支払開始予定日	平成20年6月30日
定時株主総会開催予定日	平成20年6月27日		
有価証券報告書提出予定日	平成20年6月30日		

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	672,973	6.5	71,402	△6.1	60,847	△16.7	342	△99.1
19年3月期	631,608	35.7	76,007	86.4	73,002	65.3	37,358	—

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		売上高 営業利益率	
	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
20年3月期	2	15	—	—	0.2	12.8	10.6			
19年3月期	234	68	—	—	24.8	16.8	12.0			

(参考) 持分法投資損益      20年3月期      104百万円      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	百万円	百万円	%	円	銭	
20年3月期	493,956	170,155	170,155	170,155	33.4	1,036	43	
19年3月期	454,819	185,784	185,784	185,784	37.0	1,054	99	

(参考) 自己資本      20年3月期      165,185百万円      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
20年3月期	11,745	148	△26,779	60,965
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			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)			
	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	7,968	21.3	5.3
20年3月期	30	00	50	00	80	00	12,750	3,720.9	7.7
21年3月期(予想)	30	00	30	00	60	00	—	29.1	—

### 3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期 連結累計期間	355,500	12.1	28,000	△8.6	26,900	△7.8	10,100	—	63	37
通期	765,000	13.7	72,100	1.0	70,000	15.0	32,900	—	206	43

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  
 (2) 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（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、25ページ「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」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） 20年3月期 159,543,915株 19年3月期 159,543,915株  
 ② 期末自己株式数 20年3月期 165,059株 19年3月期 164,521株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、35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20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	666,472	6.7	71,007	△5.0	61,813	△16.7	3,164	△92.0
19年3月期	624,553	36.6	74,745	89.1	74,183	91.4	39,597	—

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	19	85	—	—
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	
20年3月期	483,200		160,187		33.2	1,005	07	
19年3月期	444,020		167,796		37.8	1,052	81	

(参考) 自己資本 20年3月期 160,187百万円 19年3月期 167,796百万円

2. 平成21年3月期の個別業績予想（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期累計期間	351,600	12.1	27,700	△7.4	26,700	△7.6	10,000	—	62	74
通期	758,200	13.8	71,500	0.7	69,500	12.4	32,000	911.3	200	78

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については3ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### (当期の経営成績)

当期におけるわが国経済は、企業収益の改善と民間設備投資の増加を背景に景気は回復基調を持続いたしました。しかしながら、米国サブプライムローン問題による金融市場の混乱や材料高による物価上昇が個人消費に影響を及ぼすなど、後半は景気の減速傾向が強まりました。

住宅投資についても、改正建築基準法施行の影響により、平成19年度の新設住宅着工戸数は前年度比19.4%減少の1,036千戸と5年ぶりの減少となりました。うち貸家についても、前年度比19.9%減少の431千戸と7年ぶりの減少となりました。

このような状況のなかで、当社の当期業績は、前期比増収ながら減益となりました。

アパート建築請負事業は、受注については好調に推移したものの、改正建築基準法施行に伴い工期長期化の影響を受けております。賃貸事業は、店舗および営業要員増強施策に伴い営業経費負担が増加しております。また、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伴い多額の特別損失を計上したこと、さらに期末の急激な円高に伴い主に海外子会社で期末評価替の為替差損が多額に発生したことにより、前期比大幅減益となりました。

当期は諸々の要因が重なり一時的に大幅な減益となりましたが、当社のコア事業であるアパート建築請負事業・賃貸事業は順調に推移しており、今後とも増収増益基調は維持出来る見通しであります。

この結果、当社単体ベースの売上高は6,664億72百万円（前期比6.7%増）、営業利益は販売管理費の増加により710億7百万円（前期比5.0%減）、経常利益は為替差損等により618億13百万円（前期比16.7%減）、中間期の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477億54百万円等により、当期純利益は31億64百万円（前期比92.0%減）となりました。

また、連結ベースの売上高は6,729億73百万円（前連結会計年度比6.5%増）、営業利益は714億2百万円（前連結会計年度比6.1%減）、主に海外子会社において期末評価替による為替差損95億33百万円が発生したことから、経常利益は608億47百万円（前連結会計年度比16.7%減）、当期純利益は3億42百万円（前連結会計年度比99.1%減）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とともに、多様なニーズに対応した商品ラインナップを充実させております。なお、改正建築基準法施行により工期が長期化しており売上高は影響を受けたものの、利益面では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ほぼ吸収することができました。

この結果、売上高は3,275億40百万円（前連結会計年度比3.6%増）、営業利益は732億67百万円（前連結会計年度比1.8%減）となりました。

受注高は4,215億34百万円（前連結会計年度比23.8%増）、受注残高は3,426億79百万円（前連結会計年度末比37.8%増）、また、当期末店舗数は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、管理戸数が当期末442千戸（前期末比54千戸増）と増加し、入居率は期中平均92.4%（前期比0.4ポイントダウン）となりました。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・店頭営業力強化および建物維持管理体制強化に取り組んでおります。

この結果、売上高は3,027億31百万円（前連結会計年度比9.2%増）、営業利益は30億36百万円（前連結会計年度比56.8%減）となりました。また、当期末店舗数は311店（前期末比31店増）となりました。

#### 3. ホテルリゾート関連事業

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」および「ウェスティンリゾート・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60億71百万円（前連結会計年度比15.0%減）、営業損失は11億16百万円（前連結会計年度比15億11百万円の改善）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期より主に事業者向け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。また、3月31日にはレオパレス少額短期保険株式会社が少額短期保険業者の登録を完了いたしました。

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ますが、売上高は当期後半の不動産市況悪化の影響を受けております。シルバー事業は首都圏で期末施設数35ヶ所（前期末比19ヶ所増）と順調に増加いたしました。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366億29百万円（前連結会計年度比17.5%増）、営業利益は6億45百万円（前連結会計年度比40.8%減）となりました。

#### （次期の見通し）

アパート建築請負事業は、当期受注残高から売上高については大幅増加の見込みながら、地域戦略の見直しにより受注高は4,100億円を計画しております。一方、賃貸事業は管理戸数が65千戸増加（期末見込507千戸）、戦略事業も順調に推移する見込みで、営業体制強化のための経費増加を吸収し、増収増益となる見込みであります。

以上より、当社単体ベースでは売上高7,582億円、営業利益715億円、経常利益695億円、当期純利益320億円の見通しであります。

連結ベースでは売上高7,650億円、営業利益721億円、経常利益700億円、当期純利益329億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）

当連結会計年度末の総資産は4,939億56百万円となり、前連結会計年度末比391億36百万円（8.6%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が2,186億84百万円と前連結会計年度末比321億28百万円（17.2%）の増加、固定資産が2,752億65百万円と前連結会計年度末比70億74百万円（2.6%）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100億53百万円、売掛金及び完成工事未収入金並びに未収入金が115億48百万円増加したことによるものであります。

負債の合計は3,238億円となり、前連結会計年度末比547億65百万円（20.4%）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を中間期に行ったことに伴い、前受金が517億52百万円増加したことによるものであります。有利子負債残高は、借入金の削減に努めた結果497億10百万円となり、前連結会計年度末比34億49百万円（6.5%）減少いたしました。

純資産の合計は1,701億55百万円となり、前連結会計年度末比156億29百万円（8.4%）減少いたしました。この結果、自己資本比率は33.4%（前連結会計年度末37.0%）となりました。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の実績は、次のとおりであります。

営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、117億45百万円（前連結会計年度比515億62百万円減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が124億24百万円、前受金の増加額が518億4百万円ありましたが、法人税等の支払額が318億40百万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、1億48百万円（前連結会計年度比160億78百万円増加）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68億87百万円ありましたが、一方、賃貸用不動産等有形固定資産の売却による収入が121億44百万円あったことによるものであります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、267億79百万円（前連結会計年度比97億60百万円増加）となりました。これは主に、借入金および社債の返済34億59百万円（借入金収入差引後）、少数株主への出資金償還による支出が124億84百万円、株主への配当金支払額が103億59百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は609億65百万円となり、前連結会計年度末比142億1百万円（18.9%）減少いたしました。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
自己資本比率 (%)	33.0	32.4	37.0	33.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	62.1	170.4	136.7	52.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	2.7	1.1	0.8	4.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	10.1	24.2	49.1	8.0

(注) 自己資本比率：自己資本／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。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

当期は中間配当を1株当たり30円実施いたしました。多額の特別損失並びに為替差損の計上がありましたが、期末配当についても期初公表通り1株当たり50円、通期配当合計80円と前期比30円増額を予定しております。

次期の配当については、1株当たり中間30円、期末30円の合計60円を予定しております。

(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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 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、為替変動の影響を受けます。

当社の連結子会社Leopalace 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うち約4割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. 有形固定資産および販売用不動産

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40.3%と高くなっております。遊休資産や非効率物件の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。

当社グループはまた、住宅等不動産販売事業を行っているため、販売用不動産を保有しております。これらについても、不動産相場の変動による棚卸資産評価損や売却損の計上により、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をはじめとして、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

当連結会計年度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)	対前期増減率 (%)
アパート建築請負事業	217,263	3.8
その他事業 (住宅等不動産販売事業)	9,802	△48.3
その他事業 (シルバー事業)	5,630	78.8
合計	232,696	0.5

2. 受注状況

当連結会計年度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)	対前期増減率 (%)	受注残高 (百万円)	対前期増減率 (%)
アパート建築請負事業	421,534	23.8	342,679	37.8
その他事業 (シルバー事業)	8,756	109.1	1,223	25.8
合計	430,290	24.8	343,902	37.7

(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

当連結会計年度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)	対前期増減率 (%)
アパート建築請負事業	327,540	3.6
賃貸事業	302,731	9.2
ホテルリゾート関連事業	6,071	△15.0
その他事業	36,629	17.5
合計	672,973	6.5

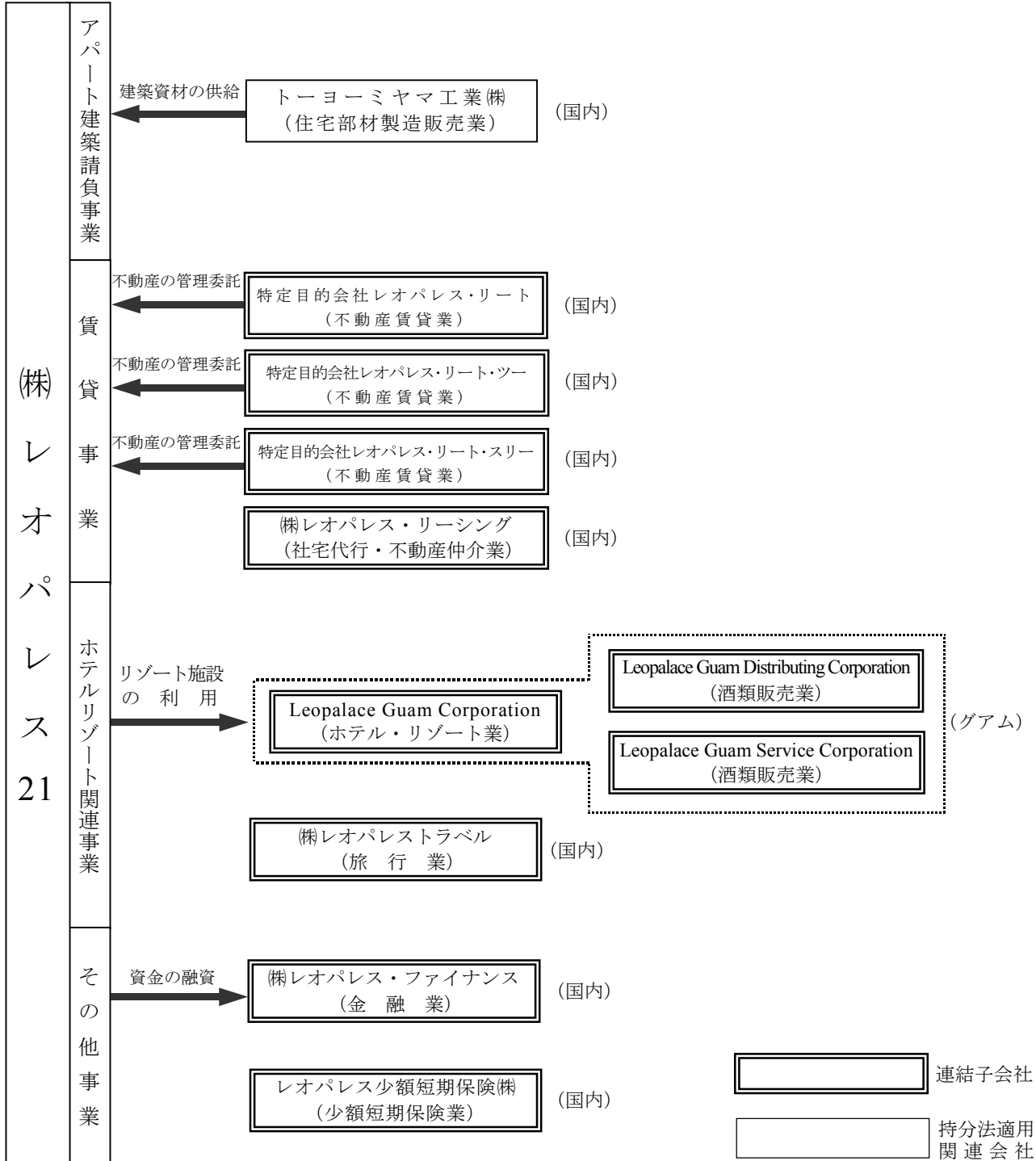
(注) 1. 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。  
 2. セグメント間の取引については相殺消去しております。



## 2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び連結子会社 10 社、持分法適用関連会社 1 社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループが営んでいる主な事業内容、各関係会社の当該事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



- (注) 1. (株)レオパレストラベル（旧社名 (株)ミヤマトラベル）は平成20年2月1日付けで社名を変更しております。
2. Leopalace Guam Corporation（旧社名 MDI Guam Corporation）、Leopalace Guam Distributing Corporation（旧社名 Miyama Guam Distributing Corporation）及びLeopalace Guam Service Corporation（旧社名 MGC Service Corporation）は、それぞれ平成20年2月7日付けで社名を変更しております。
3. レオパレス少額短期保険(株)（旧社名 レオパレス損保プランニング(株)）は平成20年3月31日付けで社名を変更しております。

### 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。

グアムのリゾート事業については、当期は期末の急激な円高により多額の為替差損が発生しましたが、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. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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		75,166		60,965		△14,201
2. 売掛金及び完成工事 未収入金		9,594		15,159		5,564
3. 営業貸付金		8,501		15,789		7,287
4. 有価証券		29		14		△14
5. 販売用不動産	※5	27,765		37,819		10,053
6. 未成工事支出金		8,818		11,792		2,973
7. その他の棚卸資産		722		750		28
8. 前払費用		21,819		24,628		2,809
9. 繰延税金資産		5,076		12,085		7,008
10. 未収入金		22,075		28,058		5,983
11. その他		8,273		13,068		4,794
12. 貸倒引当金		△1,289		△1,448		△158
流動資産合計		186,555	41.0	218,684	44.3	32,128
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※4	124,647		122,984		
減価償却累計額		44,021	80,626	46,427	76,556	△4,069
(2) 土地	※4 ※5		118,255		116,295	△1,959
(3) 建設仮勘定			4,397		1,901	△2,496
(4) その他		12,129		13,471		
減価償却累計額		8,296	3,832	9,100	4,370	537
有形固定資産合計			207,112		199,124	△7,987
2. 無形固定資産			569		622	52
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1 ※4		7,934		9,082	1,147
(2) 長期貸付金			2,281		2,399	118
(3) 繰延税金資産			3,074		3,388	314
(4) 固定化営業債権	※2		2,125		4,015	1,890
(5) 長期前払費用			42,727		53,356	10,628
(6) その他	※4		4,942		5,442	499
(7) 貸倒引当金			△2,575		△2,164	410
投資その他の資産合計			60,509		75,519	15,010
固定資産合計			268,190		275,265	7,074
III 繰延資産						
1. 創立費						
			-		6	6
2. 社債発行費						
			73		-	△73
繰延資産合計			73		6	△67
資産合計			454,819		493,956	39,136

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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	※4	77,392		89,523		12,131
2. 短期借入金		16,518		16,221		△297
3. 一年内償還予定の社債		1,126		5,094		3,968
4. 未払金		13,287		9,635		△3,652
5. 未払費用		30		25		△4
6. 未払法人税等		27,021		14,308		△12,713
7. 前受金		46,744		98,496		51,752
8. 未成工事受入金		23,529		21,752		△1,777
9. 賞与引当金		2,798		3,243		444
10. 完成工事補償引当金		-		1,041		1,041
11. その他		8,465		9,278		813
流動負債合計		216,914	47.7	268,621	54.4	51,707
II 固定負債						
1. 社債	※4	8,194		-		△8,194
2. 長期借入金		27,320		28,395		1,074
3. 退職給付引当金		4,111		5,064		953
4. 役員退職慰労引当金		2,986		1,592		△1,394
5. 借上賃料引当金		533		399		△134
6. 預り敷金保証金		8,974		19,727		10,752
固定負債合計		52,120	11.5	55,179	11.2	3,058
負債合計		269,035	59.2	323,800	65.6	54,765
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		55,640	12.2	55,640	11.3	-
2. 資本剰余金		34,104	7.5	34,104	6.9	-
3. 利益剰余金		85,700	18.8	76,211	15.4	△9,488
4. 自己株式		△96	△0.0	△98	△0.0	△1
株主資本合計		175,348	38.5	165,858	33.6	△9,490
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価 差額金		532	0.1	89	0.0	△442
2. 為替換算調整勘定		△7,737	△1.7	△762	△0.2	6,975
評価・換算差額等合計		△7,205	△1.6	△672	△0.2	6,532
III 少数株主持分						
少数株主持分		17,641	3.9	4,970	1.0	△12,671
純資産合計		185,784	40.8	170,155	34.4	△15,629
負債純資産合計		454,819	100.0	493,956	100.0	39,136

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 請負事業売上高		316,117		327,540		
2. 賃貸事業売上高		277,163		302,731		
3. その他事業売上高		38,328	631,608	42,701	672,973	100.0
II 売上原価						
1. 請負事業売上原価		209,395		217,263		
2. 賃貸事業売上原価		228,119		253,583		
3. その他事業売上原価		37,197	474,713	40,206	511,053	75.9
売上総利益			156,895		161,919	24.1
III 販売費及び一般管理費						
1. 広告宣伝費		8,564		8,153		
2. 販売手数料		3,429		2,998		
3. 貸倒引当金繰入額		1,035		835		
4. 役員報酬		547		581		
5. 給与手当及び賞与		30,218		34,920		
6. 賞与引当金繰入額		1,983		2,219		
7. 退職給付引当金繰入額		999		1,214		
8. 役員退職慰労引当金繰入額		196		164		
9. 賃借料		4,580		5,477		
10. 減価償却費		1,246		2,018		
11. 租税公課		3,455		3,915		
12. その他		24,628	80,887	28,016	90,516	13.5
営業利益			76,007		71,402	10.6
IV 営業外収益						
1. 受取利息		50		246		
2. 投資有価証券売却益		166		4		
3. 持分法による投資利益		-		104		
4. リゾート会員権解約収入		19		7		
5. 請負工事解約収入		70		107		
6. 金利スワップ評価益		122		19		
7. 為替差益		501		-		
8. 消費税差益		-		255		
9. 受取保険金		-		201		
10. その他		566	1,497	655	1,602	0.2
V 営業外費用						
1. 支払利息		1,332		1,462		
2. その他金融費用		606		851		
3. 持分法による投資損失		2,320		-		
4. 為替差損		-		9,533		
5. その他		242	4,502	309	12,157	1.8
経常利益			73,002		60,847	9.0
						△12,154

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
VI 特別利益						
1. 固定資産売却益	※1	7		4,465		
2. 関係会社株式売却益		2,514		-		
3. 関係会社社債売却益		1,119		560		
4. 貸倒引当金戻入益		83	3,725	144	5,170	0.8
1,445						
VII 特別損失						
1. 固定資産売却損	※2	16		120		
2. 固定資産除却損	※3	215		142		
3. 減損損失	※4	3,009		701		
4. 投資有価証券評価損		210		906		
5. 貸倒引当金繰入額		710		794		
6. 前受金調整額	※5	-		47,754		
7. 過年度消費税等		-		594		
8. 役員退職慰労引当金繰入額		2,789		-		
9. 借上賃料引当金繰入額		446		-		
10. 完成工事補償引当金繰入額		-		1,378		
11. 役員退職功労金		-	7,397	1,200	53,593	8.0
46,195						
税金等調整前当期純利益			69,329		12,424	1.8
△56,905						
法人税、住民税及び事業税		26,437		17,449		
過年度法人税等		-		1,414		
法人税等調整額		4,662	31,100	△7,039	11,824	1.7
△19,275						
少数株主利益			871		257	0.0
△614						
当期純利益			37,358		342	0.1
△37,015						

(3) 連結株主資本等変動計算書

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）

	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

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20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
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△10,359		△10,359					△10,359
当期純利益			342		342					342
自己株式の取得				△1	△1					△1
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 の連結会計年度中の 変動額(純額)						△442	6,975	6,532	△12,671	△6,138
連結会計年度中の変動額 合計 (百万円)	-	-	△9,488	△1	△9,490	△442	6,975	6,532	△12,671	△15,629
平成20年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	76,211	△98	165,858	89	△762	△672	4,970	170,155

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		69,329	12,424	△56,905
減価償却費		4,559	5,163	603
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		159	590	431
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)		2,986	△1,394	△4,380
受取利息及び受取配当金		△136	△338	△202
支払利息		1,332	1,462	129
為替差損益 (差益:△)		△501	9,533	10,035
持分法による投資損益(利益:△)		2,320	△104	△2,425
有形固定資産売却益		-	△4,465	△4,465
有形固定資産売却損		16	120	104
有形固定資産除却損		215	142	△73
減損損失		3,009	701	△2,307
関係会社株式売却益		△2,514	-	2,514
関係会社社債売却益		△1,119	△560	558
投資有価証券売却益		△166	△4	161
投資有価証券評価損		210	906	696
売上債権の増減額 (増加:△)		914	△21,745	△22,659
販売用不動産の増減額(増加:△)		△18,554	△11,237	7,316
未成工事支出金の増減額(増加:△)		26,430	△2,973	△29,403
長期前払費用の増減額 (増加:△)		△12,366	△12,465	△98
仕入債務の増減額 (減少:△)		△2,571	12,225	14,797
未成工事受入金の増減額 (減少:△)		△18,531	△1,777	16,754
前受金の増減額 (減少:△)		9,093	51,804	42,710
預り保証金の増減額 (減少:△)		△780	10,567	11,347
未払消費税等の増減額 (減少:△)		2,923	△3,155	△6,078
その他		2,769	△725	△3,494
小計		69,028	44,695	△24,333
利息及び配当金の受取額		129	367	237
利息の支払額		△1,290	△1,476	△185
法人税等の支払額		△4,559	△31,840	△27,280
営業活動によるキャッシュ・フロー		63,308	11,745	△51,562



		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (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		△21,830	△6,887	14,942
有形固定資産の売却による収入		8	12,144	12,135
有形固定資産除売却手数料等		△119	△179	△59
関係会社株式取得による支出		△1,100	-	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	※2	4,109	-	△4,109
関係会社社債売却による収入		2,880	-	△2,880
投資有価証券の取得による支出		△792	△3,393	△2,600
投資有価証券の売却による収入		1,000	730	△269
貸付による支出		△1,378	△369	1,009
貸付金の回収による収入		3,646	202	△3,443
その他		△2,355	△2,101	254
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,930	148	16,078
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		34,190	78,610	44,420
短期借入金の返済による支出		△32,454	△82,388	△49,934
長期借入による収入		13,000	22,000	9,000
長期借入金の返済による支出		△22,655	△17,454	5,201
私募債買入消却による支出		△2,006	△3,100	△1,093
私募債定時償還による支出		△1,435	△1,126	308
少数株主への配当金の支払額		△873	△475	398
少数株主への出資金償還による支出		-	△12,484	△12,484
自己株式の取得による支出		△2	△1	0
配当金の支払額		△4,781	△10,359	△5,578
財務活動によるキャッシュ・フロー		△17,018	△26,779	△9,760
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		195	△405	△600
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		30,554	△15,290	△45,845
VI 現金及び現金同等物の期首残高		44,612	75,166	30,554
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		-	1,089	1,089
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	75,166	60,965	△14,201

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20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 8 社</p> <p>連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため、省略しております。</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</p> <p>主要な非連結子会社 レオパレス損保プランニング㈱ ㈱レオパレス・リーシング</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>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>	<p>(1)連結子会社数 10社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>Leopalace Guam Corporation (旧社名 MDI Guam Corporation)</p> <p>㈱レオパレストラベル (旧社名 ㈱ミヤマトラベル)</p> <p>特定目的会社レオパレス・リート</p> <p>特定目的会社レオパレス・リート・ツー</p> <p>特定目的会社レオパレス・リート・スリー</p> <p>レオパレス少額短期保険㈱ (旧社名 レオパレス損保プランニング㈱)</p> <p>㈱レオパレス・リーシング</p> <p>㈱レオパレス・ファイナンス</p> <p>Leopalace Guam Distributing Corporation (旧社名 Miyama Guam Distributing Corporation)</p> <p>Leopalace Guam Service Corporation (旧社名 MGC Service Corporation)</p> <p>上記のうち、レオパレス少額短期保険㈱及び㈱レオパレス・リーシングは、重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>また、㈱レオパレス・ファイナンスは、当連結会計年度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>なお、前連結会計年度まで連結の範囲に含めておりましたMiyama Travel Guam, Inc. は当連結会計年度中に清算したため、清算時までの損益を連結しております。</p> <p>—————</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</p> <p>会社名 トーヨーミヤマ工業㈱ ダイア建設㈱</p>	<p>(1)持分法適用の関連会社数 1 社</p> <p>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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<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> <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>—————</p> <p>—————</p>
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</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・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は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>連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、㈱レオパレストラベル、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・ツアの決算日は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</p> <p>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</p> <p>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 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決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</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</p> <p>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>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<p>(3) 棚卸資産</p> <p>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</p> <p>②原材料 総平均法による原価法</p> <p>③貯蔵品 主に最終仕入原価法</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。 建物 …………… 22～47年</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 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。 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>—————</p> <p>—————</p>	<p>(3) 棚卸資産</p> <p>①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>(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 子会社における賃貸用有形固定資産 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 同左</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>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、当連結会計 年度より、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>これにより、営業利益、経常利益及び税 金等調整前当期純利益は、それぞれ198百万 円減少しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>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 等調整前当期純利益に与える影響は軽微で あります。</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20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 工具器具備品 …………… 3～5年 (有形固定資産その他)</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。 一括借上前払家賃…………… 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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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>	<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 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3～5年</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<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、連結財務諸表提出会社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要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> <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>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>同左</p> <hr/> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>同左</p> <hr/>

項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<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> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>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、当連結会計年度より、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、過年度対応額と当連結会計年度見積額との差額△336百万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336百万円増加し、税金等調整前当期純利益は1,041百万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	前連結会計年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)				
	<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>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>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</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> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金	<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 style="text-align: center;">同左</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>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</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;">同左</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、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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借 入 金					



項目	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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<p>(チ)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</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す。 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>	<p>(チ)その他連結財務諸表作成のための重要な事項</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 Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しております。 なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,585百万円であります。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

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

<p>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>当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20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>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>平成19年9月末日まで販売していた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、販売時に收受した利用料金総額のうち連結会計年度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、当連結会計年度より、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連結会計年度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11,955百万円増加し、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、税金等調整前当期純利益は18,715百万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>

表示方法の変更

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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払費用」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「前払費用」の金額は18,824百万円であります。</p>	—————
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度まで営業外費用の「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、前連結会計年度における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>	—————
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>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、前連結会計年度は「棚卸資産の増減額」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「販売用不動産の増減額」は△7,046百万円、「未成工事支出金の増減額」は△32,001百万円であります。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>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、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結連結会計年度の「有形固定資産売却益」は△7百万円であります。</p>

追加情報

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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20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、当連結会計年度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、当連結会計年度末の前受金は17,084百万円増加し、税金等調整前当期純利益は同額減少しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																								
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">投資有価証券(株式) 2,220 百万円</p>	<p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">投資有価証券(株式) 535 百万円</p>																																								
<p>※2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">847</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">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	<p>※2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">13 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,346</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,499</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">156</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">4,015</td> </tr> </table>	破産・更生債権	13 百万円	破産・更生申立中の債権	2,346	長期化営業貸付金	1,499	その他	156	計	4,015																				
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	13 百万円																																								
破産・更生申立中の債権	2,346																																								
長期化営業貸付金	1,499																																								
その他	156																																								
計	4,015																																								
<p>3 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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">10 百万円</p>	<p>3 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</p> <p style="text-align: right;">2,043 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</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">3 百万円</p>																																								
<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15,164 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">46,666</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">62,343</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,645 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,127</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">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>	担保提供資産		建物及び構築物	15,164 百万円	土地	46,666	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	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	14,645 百万円	長期借入金	25,127	計	39,772	<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">14,070 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">46,045</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">60,629</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,348 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,075</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">42,423</td> </tr> </table> <p>このほか、有価証券のうち14百万円および投資有価証券のうち74百万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>	担保提供資産		建物及び構築物	14,070 百万円	土地	46,045	投資有価証券	93	投資その他の資産その他(会員権)	420	計	60,629	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	14,348 百万円	長期借入金	28,075	計	42,423
担保提供資産																																									
建物及び構築物	15,164 百万円																																								
土地	46,666																																								
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																																								
担保提供資産に対応する債務																																									
短期借入金	14,645 百万円																																								
長期借入金	25,127																																								
計	39,772																																								
担保提供資産																																									
建物及び構築物	14,070 百万円																																								
土地	46,045																																								
投資有価証券	93																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420																																								
計	60,629																																								
担保提供資産に対応する債務																																									
短期借入金	14,348 百万円																																								
長期借入金	28,075																																								
計	42,423																																								
<p>※5 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>	<p>※5 従来、流動資産として保有していた販売用不動産1,255百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に振替えております。</p>																																								

(連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)																				
<p>※1 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">7 百万円</td> </tr> </table>	その他	7 百万円	<p>※1 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">697 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">3,736</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">32</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,465</td> </tr> </table>	建物及び構築物	697 百万円	土地	3,736	その他	32	計	4,465										
その他	7 百万円																				
建物及び構築物	697 百万円																				
土地	3,736																				
その他	32																				
計	4,465																				
<p>※2 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">16 百万円</td> </tr> </table>	その他	16 百万円	<p>※2 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">120 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">120</td> </tr> </table>	建物及び構築物	120 百万円	その他	0	計	120												
その他	16 百万円																				
建物及び構築物	120 百万円																				
その他	0																				
計	120																				
<p>※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">56 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">215</td> </tr> </table>	建物及び構築物	56 百万円	その他	43	建設仮勘定	116	計	215	<p>※3 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">71 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">70</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">142</td> </tr> </table>	建物及び構築物	71 百万円	その他	70	計	142						
建物及び構築物	56 百万円																				
その他	43																				
建設仮勘定	116																				
計	215																				
建物及び構築物	71 百万円																				
その他	70																				
計	142																				
<p>※4 減損損失</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 15%;">場 所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">東京都目黒区 ほか</td> <td style="text-align: right;">623</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">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	<p>※4 減損損失</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 15%;">場 所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">賃貸用資産 (アパート 32棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;">大阪府大阪市 ほか</td> <td style="text-align: right;">138</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">563</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 (701百万円) 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 32棟)	建物及び構築物	大阪府大阪市 ほか	138	土 地	563
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 32棟)	建物及び構築物	大阪府大阪市 ほか	138																		
	土 地		563																		
—————	<p>※5 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、「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。</p>																				

(連結株主資本等変動計算書関係)

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) 1, 2	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

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	164,521	538	—	165,059
合計	164,521	538	—	165,059

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加538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19年6月29日
平成19年11月22日 取締役会	普通株式	4,781	30	平成19年9月30日	平成19年12月7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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,968	利益剰余金	50	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)																		
<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>	<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 style="text-align: center;">同左</p>																		
<p>※2 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却によりTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. (以下、Trianon Palaceという) が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにTrianon Palace株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">777 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,670</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△144</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△2,612</td> </tr> <tr> <td>為替換算調整勘定</td> <td style="text-align: right;">1,176</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">2,514</td> </tr> <tr> <td>Trianon Palace株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">4,382</td> </tr> <tr> <td>Trianon Palace現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△273</td> </tr> <tr> <td>差引：売却による収入</td> <td style="text-align: right;"><u>4,109</u></td> </tr> </table>	流動資産	777 百万円	固定資産	2,670	流動負債	△144	固定負債	△2,612	為替換算調整勘定	1,176	株式売却益	2,514	Trianon Palace株式の売却価額	4,382	Trianon Palace現金及び現金同等物	△273	差引：売却による収入	<u>4,109</u>	<p>※2</p> <p style="text-align: center;">—————</p>
流動資産	777 百万円																		
固定資産	2,670																		
流動負債	△144																		
固定負債	△2,612																		
為替換算調整勘定	1,176																		
株式売却益	2,514																		
Trianon Palace株式の売却価額	4,382																		
Trianon Palace現金及び現金同等物	△273																		
差引：売却による収入	<u>4,109</u>																		

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

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)
I 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
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	51,339	207,580	55,868	40,424	355,213	99,606	454,819
減価償却費	387	1,999	1,889	76	4,353	206	4,559
減損損失	-	3,009	-	-	3,009	-	3,009
資本的支出	241	5,064	932	228	6,466	15,385	21,851

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	327,540	302,731	6,071	36,629	672,973	-	672,973
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	22	4,200	-	4,222	(4,222)	-
計	327,540	302,753	10,271	36,629	677,196	(4,222)	672,973
営業費用	254,272	299,717	11,388	35,984	601,363	207	601,570
営業利益	73,267	3,036	△1,116	645	75,833	(4,430)	71,402
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	70,767	213,118	53,444	61,152	398,482	95,473	493,956
減価償却費	550	2,193	1,788	182	4,714	448	5,163
減損損失	-	701	-	-	701	-	701
資本的支出	575	4,021	652	178	5,428	1,494	6,923

(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. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (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	4,101	4,534	提出会社の総務部門等管理部門に係る費用
消去又は全社の項目に含めた 全社資産の金額	99,606	95,473	提出会社における余資運用資金（現金預金及び有価証券等）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等



#### 4. 会計方針の変更

(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。

(当連結会計年度)

##### 1. 完成工事補償引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」 4. (二) (6)に記載のとおり、当連結会計年度より、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336百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

##### 2. 収益の計上方法

「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、平成19年9月末日まで販売していた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連結会計年度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、当連結会計年度より、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11,955百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

#### 5. 追加情報

(前連結会計年度)

##### 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)
I 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
II 資産	300,846	54,366	-	355,213	99,606	454,819

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	668,492	4,480	672,973	-	672,973
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	158	4,677	4,835	(4,835)	-
計	668,651	9,158	677,809	(4,835)	672,973
営業費用	591,068	8,930	599,998	1,571	601,570
営業利益	77,583	227	77,810	(6,407)	71,402
II 資産	346,254	52,227	398,482	95,473	493,956

(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。

- 「消去又は全社」に含めた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。
- 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、当連結会計年度において「仏国」として区分するセグメントはありません。
- 会計方針の変更

(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。

(当連結会計年度)

1. 完成工事補償引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(二)(6)に記載のとおり、当連結会計年度より、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336百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

## 2. 収益の計上方法

「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、平成19年9月末日まで販売していた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連結会計年度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、当連結会計年度より、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11,955百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

## 5. 追加情報

(前連結会計年度)

### 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)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

- ・当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

(ストック・オプション等)

該当事項はありません。

(企業結合等)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
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	1 株当たり純資産額 1,036円 43銭 1 株当たり当期純利益 2円 15銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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いません。	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いません。

(注) 1. 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	185,784	170,155
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	17,641	4,970
(うち少数株主持分)	(17,641)	(4,970)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	168,143	165,185
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末 の普通株式の数 (千株)	159,379	159,378

2. 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
当期純利益 (百万円)	37,358	342
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	37,358	342
期中平均株式数 (千株)	159,186	159,379
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	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)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引、退職給付に関する注記事項については、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. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)	
(資産の部)							
I 流動資産							
1. 現金預金		59,872		50,654		△9,218	
2. 売掛金		5,010		5,587		576	
3. 完成工事未収入金		3,855		8,777		4,921	
4. 営業貸付金		8,501		7,078		△1,423	
5. 有価証券		29		14		△14	
6. 販売用不動産		8,974		8,513		△460	
7. 仕掛販売用不動産		18,791		29,229		10,437	
8. 未成工事支出金		8,818		11,792		2,973	
9. 貯蔵品		544		589		44	
10. 前渡金		1,796		1,810		13	
11. 前払費用		22,024		24,804		2,779	
12. 繰延税金資産		5,076		12,085		7,008	
13. 未収収益		25		112		86	
14. 未収入金		22,068		28,062		5,994	
15. 預け金		5,288		7,371		2,083	
16. 関係会社短期貸付金	※1	-		12,709		12,709	
17. その他		5,168		3,822		△1,345	
18. 貸倒引当金		△1,289		△1,065		224	
流動資産合計		174,558	39.3	211,948	43.9	37,390	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	※1	63,461		64,299			
減価償却累計額		25,044	38,416	26,948	37,351	△1,065	
(2) 構築物		660		754			
減価償却累計額		271	389	303	451	61	
(3) 機械装置		330		423			
減価償却累計額		67	263	92	331	68	
(4) 車輛運搬具		25		25			
減価償却累計額		19	5	21	4	△1	
(5) 工具器具備品		5,935		7,351			
減価償却累計額		4,167	1,767	5,101	2,249	481	
(6) 土地	※1		108,929		107,413	△1,515	
(7) 建設仮勘定			4,331		1,877	△2,453	
有形固定資産合計			154,103	34.7	149,679	31.0	△4,424

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
2. 無形固定資産						
(1) 借地権		321		321		-
(2) 電話加入権		244		244		0
無形固定資産合計		565	0.1	566	0.1	0
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		5,713		8,546		2,832
(2) 関係会社株式		2,980		2,580		△400
(3) 出資金		0		0		-
(4) 長期貸付金		1,781		2,099		318
(5) 関係会社長期貸付金		53,923		52,072		△1,851
(6) 固定化営業債権		2,125		1,107		△1,017
(7) 長期前払費用		43,068		53,487		10,419
(8) 繰延税金資産		2,834		3,380		545
(9) その他		5,001		5,362		360
(10) 貸倒引当金		△2,709		△7,631		△4,921
投資その他の資産合計		114,718	25.9	121,005	25.0	6,286
固定資産合計		269,388	60.7	271,251	56.1	1,863
Ⅲ 繰延資産						
1. 社債発行費		73		-		△73
繰延資産合計		73	0.0	-	-	△73
資産合計		444,020	100.0	483,200	100.0	39,180

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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		2,263		2,420		156
2. 工事未払金		75,067		86,909		11,842
3. 短期借入金		3,778		-		△3,778
4. 一年内返済予定の 長期借入金		12,740		16,221		3,481
5. 一年内返済予定の 関係会社長期借入金	※1	4,199		-		△4,199
6. 一年内償還予定の社債		1,126		5,094		3,968
7. 未払金		12,755		9,620		△3,134
8. 未払費用		23		24		0
9. 未払法人税等		27,008		14,300		△12,708
10. 前受金		46,603		98,408		51,804
11. 未成工事受入金		23,529		21,752		△1,777
12. 預り金		6,950		8,311		1,360
13. 前受収益		0		1		0
14. 賞与引当金		2,798		3,235		437
15. 完成工事補償引当金		-		1,041		1,041
16. その他		627		512		△114
流動負債合計		219,475	49.4	267,855	55.4	48,379
II 固定負債						
1. 社債		8,194		-		△8,194
2. 長期借入金		27,320		28,395		1,074
3. 関係会社長期借入金	※1	4,645		-		△4,645
4. 退職給付引当金		4,091		5,042		951
5. 役員退職慰労引当金		2,986		1,592		△1,394
6. 借上賃料引当金		533		399		△134
7. 預り敷金保証金		8,974		19,727		10,752
固定負債合計		56,747	12.8	55,157	11.4	△1,590
負債合計		276,223	62.2	323,012	66.8	46,789

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金		55,640	12.5	55,640	11.5	-
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		30,664		30,664		
(2) その他資本剰余金		2,830		2,830		
資本剰余金合計		33,495	7.6	33,495	6.9	-
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		78,225		71,030		
利益剰余金合計		78,225	17.6	71,030	14.7	
4. 自己株式		△96	△0.0	△98	△0.0	△1
株主資本合計		167,264	37.7	160,067	33.1	△7,197
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金		532	0.1	119	0.1	△412
評価・換算差額等合計		532	0.1	119	0.1	△412
純資産合計		167,796	37.8	160,187	33.2	△7,609
負債純資産合計		444,020	100.0	483,200	100.0	39,180



(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 請負事業売上高		316,117		327,540		
2. 賃貸事業売上高		277,168		302,731		
3. その他事業売上高		31,267	624,553	36,200	666,472	100.0
売上高						41,919
II 売上原価						
1. 請負事業売上原価		209,395		217,263		
2. 賃貸事業売上原価		230,065		254,087		
3. その他事業売上原価		26,790	466,251	31,327	502,679	75.4
売上総利益			158,301		163,793	24.6
III 販売費及び一般管理費						
1. 広告宣伝費		8,548		8,120		
2. 販売手数料		6,693		7,253		
3. 貸倒引当金繰入額		1,035		452		
4. 役員報酬		543		551		
5. 給料手当		27,845		32,059		
6. 賞与		1,946		2,180		
7. 賞与引当金繰入額		1,983		2,211		
8. 退職給付引当金繰入額		996		1,212		
9. 役員退職慰労引当金繰入額		196		164		
10. 福利厚生費		7,173		7,782		
11. 支払手数料		4,770		5,014		
12. 賃借料		4,593		5,432		
13. 減価償却費		1,245		2,011		
14. 租税公課		2,974		3,386		
15. その他		13,008	83,556	14,952	92,786	13.9
営業利益			74,745		71,007	10.7
IV 営業外収益						
1. 受取利息		47		320		
2. 受取配当金	※1	411		104		
3. 投資有価証券売却益		166		4		
4. リゾート会員権解約収入		19		7		
5. 請負工事解約収入		70		107		
6. 金利スワップ評価益		122		19		
7. 為替差益		281		-		
8. 受取保険金		-		201		
9. その他		465	1,584	473	1,239	0.2
営業外収益						△344
V 営業外費用						
1. 支払利息		1,121		1,335		
2. 社債利息		58		86		
3. 社債発行費償却		73		73		
4. その他金融費用		606		851		
5. 為替差損		-		1,951		
6. 貸倒引当金繰入額		-		5,977		
7. その他		286	2,146	157	10,433	1.6
営業外費用						8,286
経常利益			74,183		61,813	9.3
						△12,369

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
VI 特別利益						
1. 固定資産売却益		1		4,364		
2. 関係会社株式売却益		549		-		
3. 関係会社社債売却益		1,680		-		
4. 貸倒引当金戻入益		932		144		
5. 関係会社借入償還益	※1	958	4,121	1,043	5,551	0.8
VII 特別損失						
1. 固定資産売却損		16		120		
2. 固定資産除却損		215		74		
3. 減損損失		3,009		701		
4. 投資有価証券評価損		210		906		
5. 貸倒引当金繰入額		700		193		
6. 前受金調整額	※2	-		47,754		
7. 過年度消費税等		-		594		
8. 役員退職慰労引当金繰入額		2,789		-		
9. 借上賃料引当金繰入額		446		-		
10. 完成工事補償引当金繰入額		-		1,378		
11. 役員退職功労金		-	7,386	1,200	52,924	7.9
税引前当期純利益			70,917		14,440	2.2
法人税、住民税及び事業税		26,425		17,133		
過年度法人税等		-		1,414		
法人税等調整額		4,894	31,319	△7,271	11,276	1.7
当期純利益			39,597		3,164	0.5

売上原価明細書

(A) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
材 料 費	96,349	46.0	101,280	46.6
外 注 費	94,881	45.3	98,549	45.4
経 費	18,164	8.7	17,432	8.0
(うち人件費)	(11,545)	(5.5)	(11,638)	(5.4)
請負事業売上原価	209,395	100.0	217,263	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(B) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	184,685	80.3	205,981	81.1
減価償却費	1,299	0.6	1,197	0.5
営繕工事原価	2,736	1.2	2,890	1.1
通販・商品等売上原価	16	0.0	23	0.0
その他の経費	41,327	17.9	43,995	17.3
賃貸事業売上原価	230,065	100.0	254,087	100.0

(C) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
不動産事業売上原価	11,967	44.7	10,353	33.1
ブロードバンド事業売上原価	10,324	38.5	11,966	38.2
シルバー事業売上原価	4,498	16.8	9,006	28.7
その他事業売上原価	26,790	100.0	31,327	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（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

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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
事業年度中の変動額											
剰余金の配当					△10,359	△10,359		△10,359			△10,359
当期純利益					3,164	3,164		3,164			3,164
自己株式の取得							△1	△1			△1
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額（純額）									△412	△412	△412
事業年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	-	-	△7,195	△7,195	△1	△7,197	△412	△412	△7,609
平成20年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	71,030	71,030	△98	160,067	119	119	160,187

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法)</p> <p>(2) 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>(3) 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 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決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) 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>
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法	<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 主に最終仕入原価法</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>
4. 固定資産の減価償却の方法	<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。 建物……………22～47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。 建物……………50年 工具器具備品……………5年</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	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<p>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。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、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。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ198百万円減少しております。</p> <p>(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当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>長期前払費用 同左</p>
5. 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
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
	<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> <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>(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>	<p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)				
	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</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、当事業年度より、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、過年度対応額と当事業年度見積額との差額△336百万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336百万円増加し、税引前当期純利益は1,041百万円減少しております。</p>				
8. リース取引の処理方法	<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 style="text-align: center;">同左</p>				
9. 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。</p> <p>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> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金	<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;">同左</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、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借 入 金					



項目	前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税及び地方消費税の会計処理 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 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。 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。 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。	—————
—————	(会計方針の変更) 平成19年9月末日まで販売していた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事業年度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、当事業年度より、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事業年度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。 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11,955百万円増加し、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、税引前当期純利益は18,715百万円減少しております。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「預け金」の金額は4,618百万円であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「関係会社短期貸付金」の金額は4,194百万円であります。</p>
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「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、前期における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」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、前期における「貸倒引当金繰入額」の金額は134百万円であります。</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成18年4月 1 日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20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、当事業年度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、当事業年度末の前受金は17,084百万円増加し、税引前当期純利益は同額減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20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> <p>平成19年3月31日現在における金額は次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" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,933</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,805</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">6,739</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,645</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表計上額 (百万円)	建物	1,933	土地	4,805	計	6,739	関係会社長期借入金	4,645	<p>※1 固定資産のうち賃貸用共同住宅等265棟は、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>当事業年度においては、特定目的会社レオパレス・リート・スリー及び特定目的会社レオパレス・リートが平成19年10月14日及び平成20年5月8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日及び平成20年2月15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>なお、特定目的会社レオパレス・リート・ツーについては、前事業年度において対象資産のすべてを当社が取得し、金融取引として会計処理しております。</p> <p>平成20年3月31日現在における金額については次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</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 80%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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>関係会社短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,709</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td style="text-align: right;">764</td> </tr> </tbody> </table> <p>流動化計画の満了に伴う対象資産の取得時に当社が支払した譲渡対価5,664百万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。これにより特定目的会社レオパレス・リート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2,084百万円を関係会社借入償還益として処理しております。</p> <p>また、当社の優先出資額のうち、残余財産分配時回収予定額1,709百万円を関係会社短期貸付金として流動資産に計上しております。なお、優先出資額と回収予定額の差額△1,320百万円については、上記の関係会社借入償還益2,084百万円と相殺し、相殺後の純額764百万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>	科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)	関係会社短期貸付金	1,709	関係会社借入償還益	764
科目	貸借対照表計上額 (百万円)																
建物	1,933																
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)																
関係会社短期貸付金	1,709																
関係会社借入償還益	764																

前事業年度 (平成19年 3 月31日)	当事業年度 (平成20年 3 月31日)																								
<p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツアー</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">4,194</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td style="text-align: right;">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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,149</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">6,226</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">4,199</td> </tr> </tbody> </table>	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	<p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツアー</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">11</td> </tr> </tbody> </table> <p>前事業年度において、流動資産その他（短期貸付金）として計上した優先出資額等4,194百万円は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11百万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>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">267</td> </tr> </tbody> </table> <p>流動化計画の満了に伴う対象資産の取得時に当社が支払った譲渡対価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。これ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84百万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、当社の優先出資額と残余財産分配額との差額182百万円についても、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>	科目	損益計算書計上額 (百万円)	関係会社借入償還益	11	科目	損益計算書計上額 (百万円)	関係会社借入償還益	267
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	損益計算書計上額 (百万円)																								
関係会社借入償還益	11																								
科目	損益計算書計上額 (百万円)																								
関係会社借入償還益	267																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)
<p>※1 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リート・ツアーの解散に伴い生じたものであり、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>※1 関係会社借入償還益は、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・ツアー及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ものであり、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 _____</p>	<p>※2 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、「会計処理方法の変更」および「追加情報」に記載のとおりであります。</p>

## 6. その他

役員の変動（平成20年6月27日予定）

(1) 新任監査役候補

（常勤）監査役 上原 義則（現 常務取締役）※

(2) 退任予定監査役

（常勤）監査役 片山 勝

※平成20年3月27日付で公表の通り、上原義則は平成20年6月に常務取締役を退任予定です。