

# 四半期報告書

(第36期第2四半期)

自 平成20年7月1日  
至 平成20年9月30日

**株式会社 レオパレス21**

## 表紙

## 第一部 企業情報

## 第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

## 第2 事業の状況

1 生産、受注及び販売の状況	3
2 経営上の重要な契約等	3
3 財政状態及び経営成績の分析	4

第3 設備の状況	6
----------	---

## 第4 提出会社の状況

## 1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	7
(2) 新株予約権等の状況	7
(3) ライツプランの内容	7
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	7
(5) 大株主の状況	8
(6) 議決権の状況	10

2 株価の推移	10
---------	----

3 役員の状況	10
---------	----

第5 経理の状況	11
----------	----

## 1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	12
(2) 四半期連結損益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16

2 その他	26
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	27
-------------------	----

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年11月13日
【四半期会計期間】	第36期第2四半期（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 北川 芳輝
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京03（5350）0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京03（5350）0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第36期 第2四半期連結 累計期間	第36期 第2四半期連結 会計期間	第35期
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高（百万円）	355,352	239,539	672,973
経常利益（百万円）	30,562	29,195	60,847
四半期（当期）純利益（百万円）	12,280	13,012	342
純資産額（百万円）	—	164,068	170,155
総資産額（百万円）	—	508,745	493,956
1株当たり純資産額（円）	—	1,029.43	1,036.43
1株当たり四半期（当期）純利益（円）	77.05	81.64	2.15
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益（円）	—	—	—
自己資本比率（%）	—	32.25	33.44
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	36,378	—	11,745
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△3,226	—	148
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△8,547	—	△26,779
現金及び現金同等物の四半期末（期末）残高（百万円）	—	85,101	60,965
従業員数（人）	—	10,033	8,678

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期（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。

## 2 【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数（人）	10,033 （705）
---------	--------------

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は（ ）内に当第2四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数（人）	9,096 （705）
---------	-------------

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は（ ）内に当第2四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【生産、受注及び販売の状況】

#### (1) 生産実績

当第2四半期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）
アパート建築請負事業	100,736
その他事業（住宅等不動産販売事業）	1,958
その他事業（シルバー事業）	204
合計	102,899

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. セグメント間の取引はありません。

#### (2) 受注状況

当第2四半期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）	受注残高（百万円）
アパート建築請負事業	67,528	323,860
その他事業（シルバー事業）	520	789
合計	68,048	324,649

- (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

当第2四半期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）
アパート建築請負事業	147,669
賃貸事業	83,589
ホテルリゾート関連事業	1,604
その他事業	6,676
合計	239,539

- (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。  
3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
4. 当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、販売実績に季節的変動があります。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 3【財政状態及び経営成績の分析】

当年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、「(1)経営成績の分析」において比較、分析に用いた前年同期数値は、独立監査人による四半期レビューを受けておりません。

また、文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

#### (1) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、米国サブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱や、原材料高騰による物価上昇が企業収益および個人消費の双方に影響を及ぼすなか、9月には米大手証券会社の破綻など世界規模での経済不安が拡大し、景気は後退傾向が強まる展開となりました。住宅投資についても、新設住宅着工戸数は昨年改正建築基準法の影響による大幅減の反動増加はあるものの、その回復に力強さは見られませんでした。

このような状況のなかで、当社グループの当第2四半期連結会計期間の業績は概ね計画通りで、売上高、経常利益、四半期純利益で前年同期比増収・増益となりました。

当第2四半期連結会計期間の売上高は2,395億39百万円（前年同期比15.4%増）、営業利益は販管費の抑制に努めたものの、販売用不動産評価損33億34百万円およびリーマン・ブラザーズ破綻に伴う貸倒引当金繰入額16億63百万円、合計49億97百万円の費用計上により、314億38百万円（前年同期比2.0%減）となりました。また、経常利益は海外子会社等の期末評価替に伴う為替差損18億54百万円があったものの、291億95百万円（前年同期比3.6%増）を計上することができ、四半期純利益は、特別損失として投資有価証券評価損14億70百万円等を計上しましたが、130億12百万円（前年同期は四半期純損失131億52百万円）を計上することができました。

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高は、当第2四半期会計期間において景気後退および金融市場の混乱の影響を受け、675億28百万円（前年同期比35.9%減）となりましたが、一方、受注残高は3,238億60百万円（前年同期末比9.6%増）を確保しております。

営業面については、新商品として都市型賃貸住宅「ラヴォ シリーズ」を投入し、都市部での一層の受注拡大を目指しております。このエリア戦略に基づく営業拠点や人員配置を見直し拡充し、店舗数は前年同期末比5店舗増加の135店舗といたしました。

利益面では、資材価格の上昇や設備のグレードアップに伴うコスト上昇分を原価管理および工程管理を一層徹底することにより利益率低下を抑えることができました。

この結果、売上高は1,476億69百万円（前年同期比17.4%増）、営業利益は344億36百万円（前年同期比5.5%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、管理戸数が当第2四半期連結会計期間末473千戸（前年同期末比56千戸増）となりました。入居率は期中平均89.5%（前年同期比2.4ポイントダウン）となりましたが、これは主に商品改定等の影響によるものであります。

利益面では、商品改定等に伴う単価上昇や経費抑制が奏功し、利益率は改善いたしました。

この結果、売上高は835億89百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益は24億54百万円（前年同期比152.8%増）となりました。また、効率性を高めるため、店舗数は前年同期末比18店舗減少し295店舗となりました。

#### ③ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設の運営は堅調に推移しており、売上高は16億4百万円（前年同期比12.2%増）、営業利益は21百万円（前年同期は営業損失2億75百万円）となりました。

#### 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、シルバー事業等のその他事業は、住宅等不動産販売事業において、当第2四半期会計期間に販売用不動産評価損33億34百万円を計上したことが利益面に大きく影響いたしました。なお、シルバー事業の当第2四半期連結会計期間末施設数は46ヶ所（前年同期末比21施設増）となりました。

この結果、その他事業の売上高は66億76百万円（前年同期比3.0%減）、営業損失は44億25百万円（前年同期は営業損失2億87百万円）となりました。

## (2) 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産は前連結会計年度末比147億89百万円増加し、5,087億45百万円となりました。内訳は流動資産が136億円増加し2,322億84百万円、固定資産が11億90百万円増加し2,764億56百万円となりました。これは主に、流動資産のうち現預金が241億36百万円増加し851億1百万円となった一方、売掛金および完成工事未収入金が85億86百万円減少したことによるものであります。

負債の合計は前期末比208億76百万円増加し、3,446億77百万円となりました。これは主に、マンスリーレオパレス等に係る前受金が149億17百万円減少した一方、アパート修繕等に係る長期預り金が315億49百万円増加したことによるものであります。なお、借入金残高は43億92百万円増加し、541億3百万円となりました。

純資産の合計は前期末比60億86百万円減少し、1,640億68百万円となりました。この結果、自己資本比率は32.2%となりました。

## (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因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、541億96百万円となりました。これは主に、9月に集中したアパート建築請負事業売上高に係る工事未払金等（仕入債務）が629億86百万円増加したことによるものであります。

投資活動の使用したキャッシュ・フローは、12億85百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が8億38百万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、180億84百万円となりました。これは、借入金の返済および社債の償還が180億84百万円あったことによるものであります。

この結果、当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は851億1百万円となり、第1四半期連結会計期間末比345億68百万円増加いたしました。

## (4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

## (5) 研究開発活動

該当事項はありません。



### 第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末において計画中であった賃貸用不動産のうち、レオパレスFlat熊本が平成20年7月に完成し、稼働を開始しております。

また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	250,000,000
計	250,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	159,543,915	159,543,915	東京証券取引所 (市場第一部)	—
計	159,543,915	159,543,915	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年7月1日～ 平成20年9月30日	—	159,543,915	—	55,640	—	30,664

## (5) 【大株主の状況】

平成20年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
深山 祐助	東京都目黒区	21,251	13.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,153	8.87
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505223 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P. O. Box 351 Boston Massachusetts 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	7,357	4.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,822	4.28
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟	6,496	4.07
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,118	1.96
インベスターズバンクウェストペンションファン ドクライアント (常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	200 Clarendon Street P. O. Box 9130, Boston, MA 02117-9130, USA (東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パ ークタワー21階)	2,935	1.84
イーグル (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	P. O. BOX 2992 RIYADH 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	2,791	1.75
トーヨーカネツ株式会社	東京都江東区東砂八丁目19番20号	2,745	1.72
株式会社MDI	東京都目黒区青葉台一丁目4番31号	2,350	1.47
計	—	70,021	43.89

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	13,583 千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	6,748 千株
資産管理サービス信託銀行株式会社	6,344 千株

2. ヘンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッドから、平成20年6月23日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月17日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式 数の割合 (%)
ヘンダーソン・インベストメント・マネー ジメント・リミテッド	英国、EC2M 2DA、ロンドン、ブロードゲイト4	8,029	5.03

3. パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社から、平成20年7月7日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月30日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	6,170	3.87
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	6,735	4.22
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	1,224	0.77
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	2,672	1.67
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	358	0.22
計	—	17,161	10.76

4. アライアンス・バーンスタイン株式会社から平成20年9月12日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年9月8日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	アメリカ合衆国10105、ニューヨーク州、ニューヨーク、アベニュー・オブ・ジ・アメリカズ1345	11,085	6.95
アクサ・ローゼンバーグ証券投信投資顧問株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号	1,693	1.06
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	3,511	2.20
計	—	16,290	10.21

5. ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成20年10月6日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年9月30日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
Goldman Sachs International	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	626	0.39
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U.S.A.	6,572	4.12
Goldman Sachs & Co.	85 Broad Street, New York, New York 10004, U.S.A.	778	0.49
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	2,163	1.36
計	—	10,140	6.36

6. フィデリティ投信株式会社から平成20年10月7日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年9月30日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	5,884	3.69
エフエムアール エルエルシー	米国 02109 マサチューセッツ州ボストン、デヴォンシャー・ストリート82	361	0.23
計	—	6,245	3.91

## (6) 【議決権の状況】

### ① 【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 165,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 159,364,500	1,593,634	—
単元未満株式	普通株式 13,915	—	—
発行済株式総数	159,543,915	—	—
総株主の議決権	—	1,593,634	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,100株含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数11個は含まれておりません。

### ② 【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数割合 (%)
㈱レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	165,500	—	165,500	0.10
計	—	165,500	—	165,500	0.10

## 2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高 (円)	1,873	2,220	1,750	1,560	1,506	1,140
最低 (円)	1,620	1,561	1,489	1,355	1,058	771

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部のものであります。

## 3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の異動はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第1四半期連結会計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）から、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽A S G有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	85,101	60,965
売掛金	3,832	6,381
完成工事未収入金	2,740	8,777
営業貸付金	12,019	15,789
販売用不動産	7,668	8,590
仕掛販売用不動産	※3 25,305	※3 29,229
未成工事支出金	15,705	11,792
原材料及び貯蔵品	641	750
前払費用	26,183	24,628
繰延税金資産	12,085	12,085
未収入金	28,285	28,058
その他	14,155	13,083
貸倒引当金	△1,441	△1,448
流動資産合計	232,284	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 73,959	※1 76,556
土地	※3 116,900	※3 116,295
建設仮勘定	1,243	1,901
その他（純額）	※1 4,090	※1 4,370
有形固定資産合計	196,194	199,124
無形固定資産	689	622
投資その他の資産		
投資有価証券	7,142	9,082
長期貸付金	762	2,399
繰延税金資産	3,493	3,388
固定化営業債権	5,598	4,015
長期前払費用	59,873	53,356
その他	7,258	5,442
貸倒引当金	△4,557	△2,164
投資その他の資産合計	79,572	75,519
固定資産合計	276,456	275,265
繰延資産	5	6
資産合計	508,745	493,956

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,868	2,613
工事未払金	86,436	86,909
短期借入金	22,959	16,221
1年内償還予定の社債	—	5,094
未払金	9,464	9,635
未払費用	21	25
未払法人税等	13,610	14,308
前受金	83,579	98,496
未成工事受入金	22,630	21,752
賞与引当金	3,726	3,243
完成工事補償引当金	1,061	1,041
その他	8,262	9,278
流動負債合計	254,621	268,621
固定負債		
長期借入金	31,143	28,395
退職給付引当金	5,608	5,064
役員退職慰労引当金	1,217	1,592
借上賃料引当金	505	399
長期預り敷金保証金	51,277	19,727
その他	303	—
固定負債合計	90,055	55,179
負債合計	344,677	323,800
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104
利益剰余金	80,522	76,211
自己株式	△98	△98
株主資本合計	170,169	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△85	89
繰延ヘッジ損益	△14	—
為替換算調整勘定	△6,001	△762
評価・換算差額等合計	△6,100	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	164,068	170,155
負債純資産合計	508,745	493,956



(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年9月30日)

売上高	※1	355,352
売上原価		277,871
売上総利益		77,481
販売費及び一般管理費	※2	47,678
営業利益		29,803
営業外収益		
受取利息		79
持分法による投資利益		170
為替差益		1,436
その他		430
営業外収益合計		2,117
営業外費用		
支払利息		584
支払手数料		412
その他		361
営業外費用合計		1,358
経常利益		30,562
特別利益		
固定資産売却益		0
貸倒引当金戻入額		244
特別利益合計		244
特別損失		
固定資産売却損		0
固定資産除却損		92
販売用不動産評価損		2,560
減損損失		402
投資有価証券評価損		1,918
貸倒引当金繰入額		237
特別損失合計		5,211
税金等調整前四半期純利益		25,595
法人税等		13,315
四半期純利益		12,280

## 【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第2四半期連結会計期間  
(自 平成20年7月1日  
至 平成20年9月30日)

売上高	※1	239,539
売上原価		183,624
売上総利益		55,914
販売費及び一般管理費	※2	24,476
営業利益		31,438
営業外収益		
受取利息		50
持分法による投資利益		137
その他		264
営業外収益合計		453
営業外費用		
支払利息		317
支払手数料		223
為替差損		1,854
その他		301
営業外費用合計		2,696
経常利益		29,195
特別利益		
固定資産売却益		0
貸倒引当金戻入額		26
特別利益合計		27
特別損失		
固定資産除却損		27
減損損失		389
投資有価証券評価損		1,470
貸倒引当金繰入額		219
特別損失合計		2,106
税金等調整前四半期純利益		27,115
法人税等		14,103
四半期純利益		13,012

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間  
 (自 平成20年4月1日  
 至 平成20年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	25,595
減価償却費	2,460
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,386
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△375
支払利息	584
為替差損益 (△は益)	△1,436
持分法による投資損益 (△は益)	△170
有形固定資産売却損益 (△は益)	0
有形固定資産除却損	92
減損損失	402
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,918
売上債権の増減額 (△は増加)	10,693
販売用不動産の増減額 (△は増加)	1,291
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△3,913
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,741
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,470
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	878
前受金の増減額 (△は減少)	△14,879
預り保証金の増減額 (△は減少)	31,517
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,101
その他	△558
小計	50,935
利息及び配当金の受取額	358
利息の支払額	△583
法人税等の支払額	△14,332
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,378
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	△2,433
有形固定資産の売却による収入	3
投資有価証券の取得による支出	△197
投資有価証券の売却による収入	61
貸付けによる支出	△325
貸付金の回収による収入	300
その他	△633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,226

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年9月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	9,000
短期借入金の返済による支出	△6,200
長期借入れによる収入	18,000
長期借入金の返済による支出	△11,313
社債の償還による支出	△5,094
少数株主への出資金償還による支出	△4,970
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△7,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,547
現金及び現金同等物に係る換算差額	△468
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	24,136
現金及び現金同等物の期首残高	60,965
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 85,101

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更 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・スリーは、第1四半期連結会計期間において資産及び負債の清算手続が終了したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 8社</p>
2. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>重要な資産の評価基準及び評価方法 たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益は3,611百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は6,171百万円減少しております。</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>

【簡便な会計処理】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
一般債権の貸倒見積高の算定方法	当第2四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められる債権については、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。
原価差異の配賦方法	予定価格等を適用しているために原価差異が生じた場合、当該原価差異の棚卸資産と売上原価への配賦を年度決算と比較して簡便的に実施する方法によっております。
繰延税金資産の算定方法	繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
税金費用の計算	<p>税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。</p> <p>なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額は56,382百万円であります。	※1 有形固定資産の減価償却累計額は55,528百万円であります。
<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 1,843 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 1 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 2,043 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 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 3 百万円</p>
※3 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産917百万円につきましては、当第2四半期連結累計期間より所有目的を変更したため、土地に振替えております。	※3 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産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。

(四半期連結損益計算書関係)

当第2四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年9月30日)

※1 当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、売上高に季節的変動があります。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

広告宣伝費	3,679百万円
販売手数料	1,153
貸倒引当金繰入額	2,629
役員報酬	280
給与手当及び賞与	17,147
賞与引当金繰入額	2,297
退職給付引当金繰入額	691
役員退職慰労引当金繰入額	75
賃借料	2,722
減価償却費	905
租税公課	1,910
その他	14,183

当第2四半期連結会計期間  
(自 平成20年7月1日  
至 平成20年9月30日)

※1 当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、売上高に季節的変動があります。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

広告宣伝費	1,683百万円
販売手数料	658
貸倒引当金繰入額	2,406
役員報酬	182
給与手当及び賞与	8,647
賞与引当金繰入額	1,103
退職給付引当金繰入額	345
役員退職慰労引当金繰入額	34
賃借料	1,375
減価償却費	419
租税公課	1,036
その他	6,583

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年9月30日)

※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に記載されている現金及び預金の金額に差異はありません。

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 159,543,915株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 165,519株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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	配当の原資
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,968	50	平成20年3月31日	平成20年6月30日	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結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)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成20年11月4日 取締役会	普通株式	4,781	30	平成20年9月30日	平成20年11月25日	利益剰余金



## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20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	147,669	83,589	1,604	6,676	239,539	—	239,539
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	—	71	1,202	—	1,273	(1,273)	—
計	147,669	83,660	2,807	6,676	240,812	(1,273)	239,539
営業利益又は営業損失(△)	34,436	2,454	21	△4,425	32,487	(1,048)	31,438

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20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	174,426	164,700	2,820	13,405	355,352	—	355,352
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	—	103	2,595	—	2,699	(2,699)	—
計	174,426	164,804	5,415	13,405	358,052	(2,699)	355,352
営業利益又は営業損失(△)	34,404	3,218	△10	△5,166	32,446	(2,642)	29,803

(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. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」2.に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間のその他事業の営業損失が3,611百万円増加しております。

**【所在地別セグメント情報】**

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）

本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

**【海外売上高】**

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）

海外売上高は、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。

**（有価証券関係）**

満期保有目的の債券及びその他有価証券で時価のあるもので、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものはありません。

**（デリバティブ取引関係）**

事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものはありません。

(1 株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)		前連結会計年度末 (平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,029.43 円	1株当たり純資産額	1,036.43 円

2. 1株当たり四半期純利益

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	77.05 円	1株当たり四半期純利益	81.64 円
なお、潜在株式調整後1株当たり四半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。		なお、潜在株式調整後1株当たり四半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. 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。

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	164,068	170,155
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	4,970
(うち少数株主持分)	(—)	(4,970)
普通株式に係る四半期末 (期末) 純資産額 (百万円)	164,068	165,185
1株当たり純資産額の算定に用いられた四半期末 (期末) の普通株式の数 (千株)	159,378	159,378

2. 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)
四半期純利益 (百万円)	12,280	13,012
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益 (百万円)	12,280	13,012
期中平均株式数 (千株)	159,378	159,378

(重要な後発事象)

当第2四半期連結会計期間  
(自 平成20年7月1日  
至 平成20年9月30日)

当社は平成20年11月4日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について次のとおり決議いたしました。

(1) 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

- ① 自己株式の取得を行う理由  
株主還元策、並びに経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を実施するため
- ② 取得する株式の種類  
当社普通株式
- ③ 取得する株式の総数  
8,000,000 株 (上限)
- ④ 取得する期間  
平成20年11月5日から平成20年12月30日まで
- ⑤ 取得価額の総額  
8,000 百万円 (上限)
- ⑥ 取得の方法  
市場買付

(2) その他

平成20年11月7日現在、上記決議に基づき取得した当社普通株式はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度末に比べて著しい変動が認められるものではありません。

## 2 【その他】

平成20年11月4日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額……………4,781百万円

(ロ) 1株当たりの金額……………30円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………平成20年11月25日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11月13日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 川松 久芳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

## 追記情報

- 「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」2. 会計処理基準に関する事項の変更に記載されているとおり、会社は第1四半期連結会計期間から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
- （重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は平成20年11月4日開催の取締役会において自己株式の取得を決議している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。