

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月5日

上場会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848 URL <http://www.leopalace21.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報室長
 四半期報告書提出予定日 平成22年2月12日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 東

(氏名) 深山英世
 (氏名) 岩壁真澄

TEL 03-5350-0216

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 四半期純利益 | |
|-------------|---------|------|---------|---|---------|---|---------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 22年3月期第3四半期 | 434,409 | △8.3 | △22,034 | — | △26,259 | — | △27,126 | — |
| 21年3月期第3四半期 | 473,481 | — | 24,782 | — | 17,600 | — | 2,941 | — |

| | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 |
|-------------|-------------|--------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 22年3月期第3四半期 | △179.16 | — |
| 21年3月期第3四半期 | 18.58 | — |

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|-------------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 22年3月期第3四半期 | 418,690 | 122,524 | 29.2 | 806.98 |
| 21年3月期 | 467,300 | 146,442 | 31.3 | 967.40 |

(参考) 自己資本 22年3月期第3四半期 122,432百万円 21年3月期 146,442百万円

2. 配当の状況

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------|----------|--------|--------|------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 21年3月期 | — | 30.00 | — | 0.00 | 30.00 |
| 22年3月期 | — | 0.00 | — | — | — |
| 22年3月期 (予想) | — | — | — | 0.00 | 0.00 |

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり当期純利益 |
|----|---------|-------|---------|---|---------|---|---------|---|------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 624,800 | △14.8 | △28,200 | — | △33,300 | — | △35,100 | — | △231.82 |

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期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(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、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 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) 22年3月期第3四半期 159,543,915株 21年3月期 159,543,915株

② 期末自己株式数 22年3月期第3四半期 7,827,438株 21年3月期 8,165,714株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第3四半期 151,411,060株 21年3月期第3四半期 158,335,544株

(注)自己株式については、当四半期連結会計期間末に従業員持株会信託口が所有する3,258,600株を含めて記載しております。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 平成21年10月27日に公表いたしました通期業績予想を修正しております。詳細につきましては、本日(平成22年2月5日)別途公表しております「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 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。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産などの企業収益や個人消費に持ち直しの動きが見られるものの、設備投資の大幅な減少、失業率の高水準での推移など、依然として厳しい状況が続いております。

当社が属する住宅業界においても、新設住宅着工戸数は、全体、うち貸家ともに13ヶ月連続で前年同月比減少となるなど、厳しい経営環境が長期化しております。

このような状況のなかで、当社グループの当第3四半期業績は、想定を上回る景気低迷の影響が続いており、前年同期比減収・減益で損失計上となりました。

なお、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、業績は季節の変動があり、売上高・利益ともに第3四半期より第4四半期の方が多くなります。

当第3四半期連結累計期間の売上高は、4,344億9百万円（前年同期比8.3%減）、営業損失は、経営合理化に取り組み営業費用の削減を実施しているものの、賃貸事業における入居率の回復遅れが続いており、採算悪化等により220億34百万円（前年同期は営業利益247億82百万円）、経常損失は海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損30億48百万円の発生等により262億59百万円（前年同期は経常利益176億円）、四半期純損失は271億26百万円（前年同期は四半期純利益29億41百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

[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、依然として続く景気低迷の影響を受け、1,395億40百万円（前年同期比33.4%減）となり、受注残高は2,425億12百万円（前年同期末比31.1%減）となりました。

営業面については、様々な賃貸ニーズに対応した高品質・高付加価値の新ブランド『LEONEXT』シリーズを投入し、受注回復を目指しております。また、エリア戦略に基づく営業拠点や人員配置の見直しを進め、店舗数は前期末比2店舗減少の124店舗といたしました。

利益面では、原価管理および工程管理を徹底し営業費用削減に努めましたが、売上高の減少に伴う利益率低下を抑えるには至りませんでした。また、当期より、第1四半期連結会計期間以降に着手した工事契約のうち当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については、工事進行基準を適用しております。

この結果、売上高は1,500億9百万円（前年同期比25.1%減）、営業利益は172億84百万円（前年同期比48.8%減）となりました。

[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3四半期末539千戸（前期末比32千戸増）となりました。入居率は期中平均81.9%（前年同期比7.2ポイントダウン）となりました。これは前年度後半の急激な景気後退以降、法人契約を中心に想定外の大量退室が発生し、入居率の回復遅れが続いていることによるものであります。また、賃貸環境の急変に伴い入居率が低下していることから、将来の空室損失の発生に備えるための空室損失引当金が増加しております。

この結果、売上高は2,558億99百万円（前年同期比0.3%減）、営業損失は、空室損失引当金繰入額93億26百万円の計上等により、303億21百万円（前年同期は営業利益25億27百万円）となりました。また、効率性を高めるため、店舗数は前期末比98店舗減少の193店舗といたしました。

[ホテルリゾート関連事業]

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は49億52百万円（前年同期比15.1%減）、営業損失は9億29百万円（前年同期は営業損失2億21百万円）となりました。

[住宅等不動産販売事業]

住宅等不動産販売事業の売上高は166億72百万円（前年同期比248.1%増）、営業損失は23億61百万円（前年同期は営業損失53億31百万円）となりました。

[その他事業]

シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高68億75百万円（前年同期比18.9%増）、営業損失は29億88百万円（前年同期は営業損失23億12百万円）となりました。なお、シルバー事業の施設数は56ヶ所（前期末比7ヶ所増）となりました。

なお、当第3四半期累計期間の事業の種類別セグメント等を変更をしているため、前年同期比較にあたっては、前第3四半期累計期間分を変更後の区分に組み替えて行っております。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(資産、負債及び純資産等の状況)

当第3四半期末の総資産は、前期末比486億9百万円減少の4,186億90百万円となりました。主な要因は、現金及び預金が270億32百万円、販売用不動産および仕掛販売用不動産が169億53百万円それぞれ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246億91百万円減少の2,961億65百万円となりました。主な要因は、有利子負債残高が296億37百万円増加の738億26百万円となった一方、工事未払金が355億32百万円、未払法人税等が131億46百万円、前受金が108億49百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前期末比239億17百万円減少の1,225億24百万円となりました。主な要因は、四半期純損失の計上により利益剰余金が271億26百万円減少したことによるものであります。なお、自己資本比率は前期末比2.1ポイント低下し29.2%となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

営業活動によるキャッシュ・フローは、490億22百万円の支出（前年同期は68億94百万円の収入）となりました。主な要因は、販売用不動産の減少額が163億3百万円となった一方、前期3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）の減少額が379億69百万円、税金等調整前四半期純損失が268億90百万円となったこと等によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、61億14百万円の支出（前年同期比17億39百万円支出減少）となりました。主な要因は、賃貸用不動産等固定資産の取得による支出47億89百万円、情報システム等無形固定資産の取得による支出23億76百万円等であります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、279億45百万円の収入（前年同期は48億94百万円の支出）となりました。主な要因は、借入金および社債の増加額284億49百万円（借入金返済差引後）等であります。

この結果、当第3四半期末における現金及び現金同等物残高は51,342百万円となり、前連結会計年度末比270億32百万円減少いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年3月期の業績予想につきましては、最近の業績の動向等を踏まえ、平成21年10月27日公表の業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日（平成22年2月5日）別途公表しております「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

1. 簡便な会計処理

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第3四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。

②固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

③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ついては、前連結会計年度末以降、経営環境等、又は、一時差異等の発生状況に著しい変化が認められた場合に、前連結会計年度の検討において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングに当該著しい変化による影響を加味したものを利用する方法によっております。

2. 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

税金費用については、当第3四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する方法によっております。

なお、当第3四半期連結累計期間については、当連結会計年度税引前当期純利益がマイナス見込であるため、法人住民税均等割額年間発生見積額の4分の3に相当する金額を税金費用として計上しております。

(3) 四半期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

・会計処理基準に関する事項の変更

1. 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、売上高は19,033百万円増加し、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失はそれぞれ5,278百万円減少しております。

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。

2. 空室損失引当金

連結財務諸表提出会社の賃貸事業においては、従来、一括借上契約による個別賃貸物件の将来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、借上賃料引当金を計上しておりましたが、最近の景気後退から入居率の低下傾向が顕著となり、管理物件数の増加に伴いその重要性が増加するものと予想されること、及び近年の引当金に係る会計慣行を踏まえ、従前の借上賃料引当金を廃止し、これを包含する引当金として新たに、前連結会計年度末より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更しております。

前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっていたため、前第3四半期連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失は269百万円少なく計上されており、前第3四半期連結累計期間は、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533百万円少なく、税金等調整前四半期純利益は3,381百万円多く計上されております。

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。

5. 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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日) | 前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日) |
|-------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 51,342 | 78,375 |
| 売掛金 | 5,593 | 6,793 |
| 完成工事未収入金 | 5,917 | 2,678 |
| 営業貸付金 | 6,834 | 10,043 |
| 販売用不動産 | 2,718 | 7,560 |
| 仕掛販売用不動産 | 9,155 | 21,266 |
| 未成工事支出金 | 18,077 | 14,925 |
| 原材料及び貯蔵品 | 528 | 597 |
| 前払費用 | 27,675 | 27,671 |
| 繰延税金資産 | 8,046 | 8,046 |
| 未収入金 | 1,689 | 2,596 |
| その他 | 12,579 | 12,932 |
| 貸倒引当金 | △1,039 | △1,472 |
| 流動資産合計 | 149,118 | 192,015 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 64,952 | 66,529 |
| 土地 | 115,620 | 114,914 |
| リース資産（純額） | 4,451 | 3,498 |
| 建設仮勘定 | 3,611 | 2,884 |
| その他（純額） | 3,553 | 3,516 |
| 有形固定資産合計 | 192,190 | 191,343 |
| 無形固定資産 | 5,165 | 3,027 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 6,141 | 6,103 |
| 長期貸付金 | 1,102 | 995 |
| 繰延税金資産 | 5,467 | 5,474 |
| 固定化営業債権 | 6,597 | 4,563 |
| 長期前払費用 | 52,396 | 61,132 |
| その他 | 7,112 | 8,123 |
| 貸倒引当金 | △6,697 | △5,483 |
| 投資その他の資産合計 | 72,120 | 80,909 |
| 固定資産合計 | 269,475 | 275,280 |
| 繰延資産 | 96 | 4 |
| 資産合計 | 418,690 | 467,300 |

(単位：百万円)

| | 当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日) | 前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日) |
|--------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 2,622 | 3,586 |
| 工事未払金 | 23,468 | 59,000 |
| 短期借入金 | 32,503 | 17,492 |
| 1年内償還予定の社債 | 560 | — |
| リース債務 | 1,145 | 792 |
| 未払金 | 7,392 | 11,187 |
| 未払費用 | 122 | 19 |
| 未払法人税等 | 112 | 13,258 |
| 前受金 | 87,095 | 97,945 |
| 未成工事受入金 | 23,826 | 14,835 |
| 賞与引当金 | 1,568 | 3,759 |
| 完成工事補償引当金 | 614 | 1,123 |
| その他 | 5,390 | 8,429 |
| 流動負債合計 | 186,421 | 231,432 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 3,440 | — |
| 長期借入金 | 32,429 | 22,897 |
| リース債務 | 3,748 | 3,006 |
| 退職給付引当金 | 7,123 | 6,193 |
| 役員退職慰労引当金 | — | 1,281 |
| 空室損失引当金 | 13,946 | 4,620 |
| 長期預り敷金保証金 | 47,006 | 50,870 |
| 長期未払金 | 1,185 | — |
| その他 | 865 | 555 |
| 固定負債合計 | 109,744 | 89,425 |
| 負債合計 | 296,165 | 320,857 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 55,640 | 55,640 |
| 資本剰余金 | 33,961 | 34,104 |
| 利益剰余金 | 46,286 | 73,412 |
| 自己株式 | △6,270 | △6,541 |
| 株主資本合計 | 129,617 | 156,616 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 80 | 17 |
| 繰延ヘッジ損益 | △5 | △7 |
| 為替換算調整勘定 | △7,259 | △10,183 |
| 評価・換算差額等合計 | △7,185 | △10,173 |
| 新株予約権 | 92 | — |
| 純資産合計 | 122,524 | 146,442 |
| 負債純資産合計 | 418,690 | 467,300 |

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日) |
|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 売上高 | 473,481 | 434,409 |
| 売上原価 | 379,235 | 398,974 |
| 売上総利益 | 94,245 | 35,435 |
| 販売費及び一般管理費 | 69,462 | 57,469 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 24,782 | △22,034 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 102 | 77 |
| 持分法による投資利益 | 211 | 113 |
| その他 | 630 | 526 |
| 営業外収益合計 | 944 | 716 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 860 | 893 |
| 支払手数料 | 600 | 608 |
| 為替差損 | 6,070 | 3,048 |
| その他 | 594 | 391 |
| 営業外費用合計 | 8,127 | 4,941 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 17,600 | △26,259 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 0 | 130 |
| 貸倒引当金戻入額 | 321 | 462 |
| 役員退職慰労引当金戻入額 | — | 92 |
| 特別利益合計 | 322 | 684 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 0 | 226 |
| 固定資産除却損 | 108 | 541 |
| 販売用不動産評価損 | 2,560 | — |
| 減損損失 | 510 | 517 |
| 投資有価証券評価損 | 2,737 | — |
| 貸倒引当金繰入額 | 248 | 29 |
| 特別損失合計 | 6,166 | 1,314 |
| 税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△) | 11,756 | △26,890 |
| 法人税等 | 8,814 | 235 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | 2,941 | △27,126 |

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31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又は税金等調整前四半期純損失(△) | 11,756 | △26,890 |
| 減価償却費 | 3,716 | 4,654 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | 2,843 | 781 |
| 役員退職慰労引当金の増減額(△は減少) | △340 | △96 |
| 空室損失引当金の増減額(△は減少) | — | 9,326 |
| 支払利息 | 860 | 893 |
| 為替差損益(△は益) | 6,070 | 3,048 |
| 持分法による投資損益(△は益) | △211 | △113 |
| 有形固定資産売却損益(△は益) | 0 | 96 |
| 有形固定資産除却損 | 108 | 541 |
| 減損損失 | 510 | 517 |
| 販売用不動産評価損 | 2,560 | — |
| 投資有価証券売却損益(△は益) | — | △1 |
| 投資有価証券評価損益(△は益) | 2,737 | — |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 41,070 | 835 |
| 販売用不動産の増減額(△は増加) | △1,995 | 16,303 |
| 未成工事支出金の増減額(△は増加) | △30,512 | △3,151 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △4,682 | 8,580 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △46,999 | △37,969 |
| 未成工事受入金の増減額(△は減少) | 29,700 | 8,990 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △12,235 | △10,834 |
| 預り保証金の増減額(△は減少) | 30,719 | △3,997 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △246 | △2,587 |
| その他 | △5,362 | △3,120 |
| 小計 | 30,069 | △34,194 |
| 利息及び配当金の受取額 | 427 | 93 |
| 利息の支払額 | △730 | △815 |
| 法人税等の支払額 | △22,871 | △14,105 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 6,894 | △49,022 |
| 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 | △5,546 | △4,789 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 3 | 1,459 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | △2,376 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △398 | △115 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 71 | 118 |
| 貸付けによる支出 | △425 | △109 |
| 貸付金の回収による収入 | 301 | 3 |
| その他 | △1,859 | △304 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △7,854 | △6,114 |

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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 | 29,000 | 37,799 |
| 短期借入金の返済による支出 | △9,000 | △27,800 |
| 長期借入れによる収入 | 18,000 | 38,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △13,636 | △23,458 |
| 社債の発行による収入 | — | 3,907 |
| 社債の償還による支出 | △5,094 | — |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | — | △631 |
| 少数株主への出資金償還による支出 | △4,970 | — |
| 自己株式の処分による収入 | — | 127 |
| 自己株式の取得による支出 | △6,443 | △0 |
| 配当金の支払額 | △12,750 | — |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △4,894 | 27,945 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △936 | 159 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △6,791 | △27,032 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 60,965 | 78,375 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 54,174 | 51,342 |

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報
〔事業の種類別セグメント情報〕

前第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

| | アパート建築請負事業 (百万円) | 賃貸事業 (百万円) | ホテルリゾート 関連事業 (百万円) | その他事業 (百万円) | 計 (百万円) | 消去 又は全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|--------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|----------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高及び営業損益 | | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | | |
| (1)外部顧客に対する売上高 | 200,391 | 248,234 | 3,951 | 20,903 | 473,481 | — | 473,481 |
| (2)セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 164 | 3,701 | — | 3,865 | (3,865) | — |
| 計 | 200,391 | 248,398 | 7,652 | 20,903 | 477,346 | (3,865) | 473,481 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 33,771 | 2,180 | △525 | △6,992 | 28,433 | (3,650) | 24,782 |

当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12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) | 住宅等 不動産 販売事業 (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 | 150,009 | 255,899 | 4,952 | 16,672 | 6,875 | 434,409 | — | 434,409 |
| (2)セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 206 | 2,358 | — | — | 2,565 | (2,565) | — |
| 計 | 150,009 | 256,106 | 7,310 | 16,672 | 6,875 | 436,974 | (2,565) | 434,409 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 17,284 | △30,321 | △929 | △2,361 | △2,988 | △19,316 | (2,718) | △22,034 |

(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、ブロードバンド事業
- (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) 住宅等不動産販売事業……戸建分譲住宅等の販売
- (5) その他事業……シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業等

3. 事業区分の方法の変更

従来、「その他事業」に含めていた「住宅等不動産販売事業」は、前連結会計年度において当該事業の営業損失の絶対値が営業利益の生じているセグメントの営業利益の合計額の絶対値の10%以上となったことにより区分表示したため、記載対象セグメントの継続性を考慮し、当第3四半期連結累計期間においても区分表示しております。

この結果、従来の方法によった場合と比較して、当第3四半期連結累計期間の「その他事業」の売上高は16,672百万円減少し、営業損失は2,361百万円減少しております。

4. 第1四半期連結累計期間より、営業管理体制の変更に伴い事業内容の実態をより適正に反映させるため、従来「賃貸事業」に属していた国内ホテル事業を「ホテルリゾート関連事業」に、従来「その他事業」に属していたブロードバンド事業を「賃貸事業」に、所属する区分をそれぞれ変更いたしました。

この結果、従来による区分によった場合と比較して、当第3四半期連結累計期間の売上高は、「賃貸事業」が9,198百万円、「ホテルリゾート関連事業」が1,731百万円それぞれ増加し、「その他事業」が10,929百万円減少しております。営業損失は、「賃貸事業」が1,897百万円減少し、「ホテルリゾート関連事業」が107百万円、「その他事業」が1,789百万円それぞれ増加しております。

前第3四半期連結累計期間の事業の種類別セグメント情報を、当第3四半期連結累計期間において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。

前第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12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) | 住宅等 不動産 販売事業 (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 | 200,391 | 256,685 | 5,834 | 4,789 | 5,780 | 473,481 | — | 473,481 |
| (2)セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 164 | 3,701 | — | — | 3,865 | (3,865) | — |
| 計 | 200,391 | 256,849 | 9,535 | 4,789 | 5,780 | 477,346 | (3,865) | 473,481 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 33,771 | 2,527 | △221 | △5,331 | △2,312 | 28,433 | (3,650) | 24,782 |

5. 会計処理の方法の変更

前第3四半期連結累計期間

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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、従来の方法によった場合に比べて、当第3四半期連結累計期間のその他事業の営業損失が4,252百万円増加しております。

当第3四半期連結累計期間

(請負工事に係る収益の計上基準)

「四半期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」1. に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、売上高は、アパート建築請負事業で18,417百万円、その他事業で616百万円それぞれ増加しております。また、アパート建築請負事業の営業利益は5,112百万円増加し、その他事業の営業損失は166百万円減少しております。

(空室損失引当金)

「四半期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」2. に記載のとおり、前連結会計年度末より、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を、空室損失引当金に計上する方法に変更しております。前第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっているため、前第3四半期連結会計期間は、変更後の方法によった場合と比較して、賃貸事業の営業損失は269百万円少なく計上されており、前第3四半期連結累計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、賃貸事業の営業利益は533百万円少なく計上されております。

[所在地別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12月31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]

前第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年12月31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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

6. その他の情報

(従業員株式所有制度について)

当社は、第2四半期連結会計期間において、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型E S O P」を導入いたしました。

本プランは、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立する「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)が信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。

なお、当社は平成21年9月18日付で、自己株式3,597,100株を信託口へ譲渡しております。

当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても、連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含めて計上しております。なお、当第3四半期連結会計期間末に信託口が所有する当該株式は3,258,600株であります。