



平成 22 年 5 月 27 日

各 位

株式会社レオパレス 2 1
代表取締役社長 深山 英世
(コード番号 8 8 4 8・東証第一部)
問合せ先
広報室長 岩壁 真澄
TEL 03-5350-0216

(訂正・数値データ訂正あり)「平成 22 年 3 月期 決算短信」の一部訂正について

平成 22 年 5 月 14 日に公表いたしました「平成 22 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

1. 訂正内容

キャッシュ・フロー計算書の記載数値の一部に誤りがあったため、関連する箇所を訂正するものであります。

2. 訂正箇所

<1 ページ>

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

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

【訂正前】

	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
22年3月期	△12,990	<u>△8,489</u>	15,281	<u>72,431</u>
21年3月期	62,843	△10,048	△33,885	78,375

【訂正後】

	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
22年3月期	△12,990	<u>△8,889</u>	15,281	<u>72,031</u>
21年3月期	62,843	△10,048	△33,885	78,375

<4 ページ>

1. 経営成績 (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)

【訂正前】

投資活動によるキャッシュ・フローは、84億89百万円の支出(前連結会計年度比15億59百万円支出減少)となりました。

……(省略)……

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724億31百万円となり、前連結会計年度末比59億44百万円(7.6%)減少いたしました。

【訂正後】

投資活動によるキャッシュ・フローは、88億89百万円の支出(前連結会計年度比11億59百万円支出減少)となりました。

……(省略)……

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720億31百万円となり、前連結会計年度末比63億44百万円(8.1%)減少いたしました。

【訂正前】

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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	△5,374	△5,734
有形固定資産の売却による収入	227	1,536
無形固定資産の取得による支出	△2,443	△3,697
投資有価証券の取得による支出	△498	△836
投資有価証券の売却による収入	79	125
貸付けによる支出	△536	△110
貸付金の回収による収入	301	5
その他	△1,803	222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,048	△8,489
・・・・・・・・(省略)・・・・・・・・		
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,498	254
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	17,410	△5,944
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期末残高	※ 78,375	※ 72,431

【訂正後】

(4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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	△5,374	△5,734
有形固定資産の売却による収入	227	1,536
無形固定資産の取得による支出	△2,443	△3,697
投資有価証券の取得による支出	△498	△836
投資有価証券の売却による収入	79	125
貸付けによる支出	△536	△110
貸付金の回収による収入	301	5
その他	△1,803	△177
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,048	△8,889
・・・・・・・・(省略)・・・・・・・・		
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,498	254
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	17,410	△6,344
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期末残高	※ 78,375	※ 72,031

<33 ページ>

4. 連結財務諸表 注記事項
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

【訂正前】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>※ 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及び預金の金額に差異はありません。</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掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: center;"><u>同左</u></p>

【訂正後】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)						
<p>※ 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及び預金の金額に差異はありません。</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掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>現金及び預金勘定</u></td> <td style="text-align: right;"><u>72,431</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>預け入れ期間が3か月を超える定期預金</u></td> <td style="text-align: right;"><u>△400</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>現金及び現金同等物</u></td> <td style="text-align: right;"><u>72,031</u></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(百万円)</p>	<u>現金及び預金勘定</u>	<u>72,431</u>	<u>預け入れ期間が3か月を超える定期預金</u>	<u>△400</u>	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>72,031</u>
<u>現金及び預金勘定</u>	<u>72,431</u>						
<u>預け入れ期間が3か月を超える定期預金</u>	<u>△400</u>						
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>72,031</u>						

以上



平成22年3月期 決算短信

平成22年5月14日
上場取引所 東

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
定時株主総会開催予定日 平成22年6月25日
配当支払開始予定日 —

(氏名) 深山英世
(氏名) 岩壁真澄 TEL 03-5350-0216
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月28日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	620,376	△15.4	△29,727	—	△33,831	—	△79,075	—
21年3月期	733,235	9.0	50,156	△29.8	46,785	△23.1	9,951	—

	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	%	%	%
22年3月期	△521.91	—	△72.8	△7.8	△4.8
21年3月期	63.54	—	6.4	9.7	6.8

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 145百万円 21年3月期 324百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	396,511	70,979	17.9	466.76
21年3月期	467,300	146,442	31.3	967.40

(参考) 自己資本 22年3月期 70,890百万円 21年3月期 146,442百万円

(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
22年3月期	△12,990	△8,489	15,281	72,431
21年3月期	62,843	△10,048	△33,885	78,375

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
21年3月期	—	30.00	—	0.00	30.00	4,781	47.2	3.0
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	277,200	△10.7	2,000	—	1,000	—	800	—	5.27
通期	564,700	△9.0	5,300	—	3,400	—	3,000	—	19.75

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) 22年3月期 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 7,667,387株 21年3月期 8,165,714株

(注)1. 自己株式については、当連結会計年度末に従業員持株会信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。
2. 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、38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. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	615,367	△15.4	△28,448	—	△32,825	—	△78,736	—
21年3月期	727,316	9.1	51,381	△27.6	48,823	△21.0	9,116	188.1

	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
22年3月期	△519.68	—
21年3月期	58.21	—

(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
22年3月期	395,539	71,654	18.1	471.21
21年3月期	469,632	150,053	32.0	991.25

(参考) 自己資本 22年3月期 71,565百万円 21年3月期 150,053百万円

2. 23年3月期の個別業績予想(平成22年4月1日～平成23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	274,500	△10.9	1,900	—	900	—	800	—	5.27
通期	559,300	△9.1	5,100	—	3,200	—	2,900	—	19.09

※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、輸出や生産など一部の企業業績に改善の兆しが見られるものの、深刻な雇用・所得不安やデフレの長期化など、依然として景気回復の先行きは不透明な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前年度比25.4%減少、うち貸家は前年度比30.0%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、当社グループの当期業績は、想定を上回る景気低迷の影響が続いており、アパート建築請負事業の受注減少並びに賃貸事業の入居率低下により、売上高については減収となりました。利益面については、原価管理の徹底に加えて全社を挙げて経費削減に努めたものの、売上減少に伴う利益率低下や入居率低迷に伴う引当金の追加計上等により減益となり、創業以来初めての営業赤字を計上することとなりました。

また、当期における急激な業績悪化を受け、抜本的な事業構造改革の実行による黒字体質への転換を早期に実現するため、事業構造改善費用を特別損失に計上するとともに、事業構造改革の一環として会計方針等の見直しを行ったことに伴い、空室損失引当金繰入額を特別損失に計上したこと等により、当期純損益においても期首予想を大幅に上回る損失を計上することとなりました。

この結果、連結ベースの売上高は6,203億76百万円（前連結会計年度比15.4%減）、営業損益は、空室損失引当金繰入額167億65百万円の計上等により297億27百万円の損失（前連結会計年度は営業利益501億56百万円）、経常損益は、主に海外子会社において期末評価替による為替差損24億68百万円が発生したこと等から338億31百万円の損失（前連結会計年度は経常利益467億85百万円）となりました。当期純損益は、事業構造改善費用298億55百万円、空室損失引当金繰入額103億42百万円を特別損失として計上したこと等により790億75百万円の損失（前連結会計年度は当期純利益99億51百万円）となりました。

また、個別ベースの売上高は6,153億67百万円（前期比15.4%減）、営業損益は284億48百万円の損失（前期は営業利益513億81百万円）、経常損益は328億25百万円の損失（前期は経常利益488億23百万円）、当期純損益は787億36百万円の損失（前期は当期純利益91億16百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

1. アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業は、世界的な金融危機の発生に伴うノンリコースローンの取扱停止並びに金融機関のローン審査厳格化の影響により、受注高は1,677億円（前連結会計年度比37.7%減）、受注残高は1,836億60百万円（前連結会計年度末比27.4%減）となりました。

営業面については、高品質・高付加価値の新ブランド『LEONEXT』シリーズの様々な賃貸ニーズに対応した商品の投入により受注回復を図ってまいりました。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当期末店舗数を112店（前期末比14店減）といたしました。

利益面については、原価管理および工程管理を徹底して営業費用削減に努めましたが、売上高の減少を抑えるには至らず利益率は低下いたしました。なお、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度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2,370億62百万円（前連結会計年度比34.0%減）、営業利益は297億44百万円（前連結会計年度比57.6%減）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552千戸（前期末比45千戸増）となった一方、入居率は期中平均82.3%（前期比6.2ポイント低下）となりました。これは主に、毎月のアパート完成に伴い管理戸数が増加した一方、前年度後半の急激な景気後退以降、大手製造業を中心とした生産調整に伴う法人契約の寮・社宅の解約が大量に発生したことが影響しております。

営業面については、各種キャンペーンの実施による個人やファミリー層の獲得を図るとともに、空室拡大を抑制すべく供給計画の見直しを実施してまいりました。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当期末店舗数は192店（前期末比99店減）といたしました。

利益面については、不動産仲介業者との連携強化により固定費削減を図るなど営業費用削減に努めましたが、入居率の低下に伴う空室損失引当金繰入額167億65百万円の計上等により営業損失となりました。

この結果、売上高は3,423億16百万円（前連結会計年度比1.0%減）、営業損失は478億75百万円（前連結会計年度比468億98百万円の損失増加）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および国内ホテルの売上高は67億34百万円（前連結会計年度比15.9%減）、営業損失は13億24百万円（前連結会計年度比8億51百万円の損失増加）となりました。

4. 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246億43百万円（前連結会計年度比114.9%増）、営業損失は33億56百万円（前連結会計年度比73億8百万円の改善）となりました。

5. その他事業

シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高は96億19百万円（前連結会計年度比10.7%増）、営業損失は34億19百万円（前連結会計年度比3億60百万円の損失増加）となりました。また、シルバー事業の期末施設数は57ヶ所（前期末比8ヶ所増）となりました。

なお、当連結会計年度より、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、所属セグメントを変更いたしました。前年同期比較にあたっては、前連結会計年度分を変更後の所属セグメントに組み替えて行っております。

(次期の見通し)

アパート建築請負事業については、賃貸事業との収益バランスを取りつつ、都市部を中心とした新商品の投入などにより、次期の受注高は1,560億円、売上高は1,800億円となる見通しであります。

賃貸事業については、加盟店制度の展開や電話・ネット営業の強化等により集客窓口を増やすとともに、固定費の削減を図ってまいります。なお、次期の管理戸数は578千戸（前期末比27千戸増加）、期中平均入居率は83.7%（前期比1.4ポイント上昇）となる見込みであります。

以上より、連結ベースでは売上高5,647億円、営業利益53億円、経常利益34億円、当期純利益30億円の見通しであります。個別ベースでは売上高5,593億円、営業利益51億円、経常利益32億円、当期純利益29億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3,965億11百万円となり、前連結会計年度末比707億88百万円（15.1%）減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が186億81百万円、未成工事支出金が137億41百万円それぞれ減少したことにより、流動資産が1,464億16百万円（前連結会計年度末比455億99百万円減少）となったことに加え、土地が186億20百万円、長期前払費用が98億89百万円それぞれ減少したことにより、固定資産が2,500億6百万円（前連結会計年度末比252億74百万円減少）となったことによるものであります。

負債の合計は3,255億32百万円となり、前連結会計年度末比46億74百万円（1.5%）増加いたしました。これは主に、買掛金及び工事未払金が165億7百万円、未成工事受入金が54億10百万円、未払法人税等が116億63百万円それぞれ減少した一方、空室損失引当金が271億8百万円、短期借入金が125億7百万円増加したことによるものであります。なお、有利子負債残高は、短期借入金および社債の増加等により613億18百万円（前連結会計年度末比171億200百万円増加）となりました。

純資産の合計は709億79百万円となり、前連結会計年度末比754億63百万円（51.5%）減少いたしました。これは主に、当期純損失790億75百万円の計上によるものであります。この結果、自己資本比率は17.9%（前連結会計年度末は31.3%）となりました。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、129億90百万円の支出（前連結会計年度は628億43百万円の収入）となりました。これは主に、空室損失引当金の増加額が271億8百万円、販売用不動産の減少額が242億21百万円、事業構造改善費用が298億55百万円あった一方、税金等調整前当期純損失が775億26百万円、仕入債務の減少額が153億57百万円あったこと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、84億89百万円の支出（前連結会計年度比15億59百万円支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が15億36百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出が57億34百万円、基幹システム等無形固定資産の取得による支出が36億97百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、152億81百万円の収入（前連結会計年度は338億85百万円の支出）となりました。これは主に、借入金返済および社債償還による支出が637億7百万円あった一方、借入および社債発行による収入が797億7百万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724億31百万円となり、前連結会計年度末比59億44百万円（7.6%）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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率 (%)	37.0	33.4	31.3	17.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	136.7	52.0	18.9	18.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.8	4.2	0.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	49.1	8.0	51.3	—

(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。

※ 平成22年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。

配当については、株主の皆様に対する利益還元として、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。

しかしながら、当期においては損失計上により利益剰余金がマイナスとなりましたので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせていただきます。

次期の配当についても、引続き厳しい経営環境が予想されるため無配とさせて頂く予定ではあります。抜本的な事業構造改革の実行による黒字体質への転換を早期に実現させ、復配を目指す所存でございます。

(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. 売上高について

当社物件は単身者のご利用が多く、法人契約の場合には出張などの短期滞在用や社員寮などとしてご利用頂いています。従って、景気や企業業績などを背景とした雇用状況や出張ニーズなどの変動が、当社物件の利用状況に影響を与える可能性があります。

また、当社は、顧客との建物建築請負契約の締結をもって受注計上しておりますが、その遂行において顧客の金融機関借入、即ちローン利用可否は重要なファクターとなります。金融機関の貸出姿勢、土地担保評価や金利動向等の情勢が変化した場合には、売上高の変動を通して当社業績に影響が及ぶ場合があります。

2. 売上原価について

当社は、オーナー様との建物賃貸借契約に基づき対象物件の一括借上げを行い、当初契約時に定められた期間において、同じく定められた固定賃料をオーナー様にお支払いしています。従って、この期間中に当社が受け取る住居人からの家賃収入に変動が発生した場合には、当社の収益性に影響が及ぶ可能性があります。

3. 利益について

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。

4. 有形固定資産および販売用不動産

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産は、時価の下落等による減損または評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、ホテルリゾート関連事業などの設備更新・維持については、今後も継続的な投資を行う必要性があり、この結果減価償却費の変動に伴う業績への影響が生じる可能性があります。

5. 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貸付金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。

6. 空室損失引当金

当社は、空室拡大による損失リスクにあらかじめ備えるべく、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して「空室損失引当金」を設定しております。空室損失引当金は、個別賃貸物件毎の設定家賃、世帯数及び個別に算定された将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの計数が悪化した場合、引当額の増加につながり、賃貸事業部門の業績に影響を与える可能性があります。

7. 長期預り敷金保証金

当社にはアパート修繕に備えるためのオーナー様からの長期預り金があります。これは主にレオパレス共済会の解散に伴う、各オーナー様からの将来の修繕費用の一部としての預り金であります。当社は、賃貸事業としてオーナー様から一括借上げ運営管理をしておりますアパートの維持管理体制には万全を期しており、定期修繕費用についても綿密な長期計画に基づく予算化を行っておりますが、予想外の大規模修繕等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。

また、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があり、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。

8. 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。

9. 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・株式市況、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	173,229	△30.6
住宅等不動産販売事業	19,376	74.6
その他事業（シルバー事業）	1,844	△20.3
合計	194,449	△26.1

- (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。
 3. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (4)に記載のとおり、当連結会計年度より工事進行基準を適用しております。この変更に伴い、アパート建築請負事業の生産実績が47億35百万円増加しております。

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	167,700	△37.7	183,660	△27.4
その他事業（シルバー事業）	242	△94.2	—	—
合計	167,942	△38.5	183,660	△28.0

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. 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。

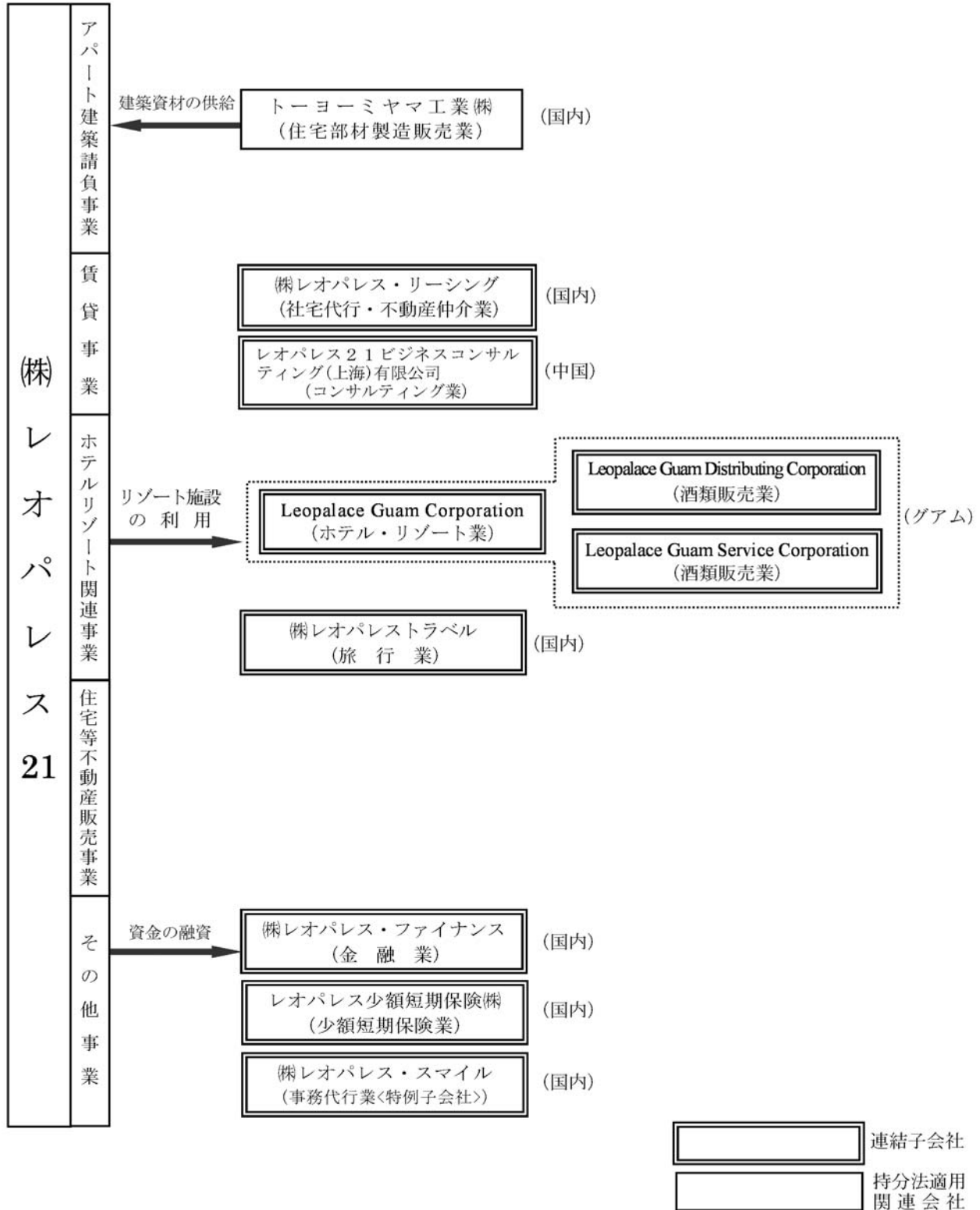
事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	237,062	△34.0
賃貸事業	342,316	△1.0
ホテルリゾート関連事業	6,734	△15.9
住宅等不動産販売事業	24,643	114.9
その他事業	9,616	10.7
合計	620,376	△15.4

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. 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。
 3. セグメント間の取引については相殺消去しております。
 4. 当連結会計年度において所属セグメントの変更をしているため、前連結会計年度の販売実績を変更後の所属セグメントに組み替えて対前期増減率を算定しております。
 5. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (4)に記載のとおり、当連結会計年度より工事進行基準を適用しております。この変更に伴い、アパート建築請負事業の販売実績が63億49百万円増加しております。

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9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) 当連結会計年度において、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司および株式会社レオパレス・スマイルを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

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) 目標とする経営指標

中期経営計画の最終年度（平成25年3月期）における目標とする経営指標は、売上高5,467億円、当期純利益92億円、自己資本比率27.2%、ROE11.0%、EPS60.72円としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、当期における急激な業績悪化を受け、「請負事業と賃貸事業の収益バランスを取った安定的な収益体質への転換」を基本方針とした新たな「中期経営計画」を策定し、平成22年5月に公表しております。その基本戦略は以下の通りです。

- ① 賃貸部門の早期黒字化……………賃貸収入による安定した収益構造への転換
- ② 請負・賃貸事業の連動強化……………請負営業を起点とした供給計画から、賃貸営業（入居者）を起点とした供給計画への転換
- ③ コスト構造の抜本の見直し……………低コスト構造への転換
- ④ 事業ポートフォリオの見直し……………経営資源をコア事業へ集中
- ⑤ 財務の安定……………バランスシートの圧縮

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、景気動向等厳しい経営環境にありますが、上記の経営戦略に基づき、以下の課題に取り組んでまいります。

① 価格戦略の高度化・入居率の改善

賃貸ALMシステムにより、エリア別・物件別損益管理を厳格化し、最適賃料の設定による収益最大化を図ります。また、加盟店制度の展開、海外支店の増設、電話・ネット営業の強化など集客窓口の増設により入居率回復を図ります。

② 新エリア戦略に沿った新商品戦略の推進

1Kに特化していた商品に大型1K・ファミリータイプを加えフルラインナップにするとともに、重点エリアである都市部に適した新商品を投入するなど、入居者を起点とした地域別供給計画に基づいた最適な商品の供給を図ります。

③ アパート建築原価の削減・借上げ家賃の適正化・販管費削減

資材調達価格の低減により、建築原価の圧縮を図ります。借上げ家賃については、建築原価の圧縮並びに相場賃料を踏まえた見直しにより適正化を図ります。販管費については、加盟店制度の展開による固定費削減等により、平成22年3月期に793億円（売上高比12.8%）であった連結販管費を、平成25年3月期には527億円（売上高比9.6%）へと縮減を図ります。

④ 関連事業の優先順位の明確化

引き続きコア事業に経営資源を集中し、コア事業との関連性（シナジー）に基づいた優先順位に従って関連事業の運営を行い、連結損益と効率の最大化を図ります。

⑤ もたざる経営への回帰

不要・不急の設備投資の抑制、大型開発プロジェクトの中止・早期売却、有利子負債の圧縮を図り、キャッシュ・フロー重視の経営を行います。

⑥ 新たな損益管理体制の確立を見据えた組織改革とガバナンスの再構築

責任と権限の明確化および内部統制の強化を図るため「事業構造改革本部」を新設し、賃貸事業の視点からコア事業全体の収益バランスの取れた損益管理体制の確立を図るべく、事業構造改革を実行します。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	78,375	72,431
売掛金	6,793	8,179
完成工事未収入金	2,678	4,736
営業貸付金	10,043	5,482
有価証券	※4 153	10
販売用不動産	7,560	※4 1,371
仕掛販売用不動産	※5 21,266	※4, ※5 2,584
未成工事支出金	14,925	1,184
原材料及び貯蔵品	597	593
前払費用	27,671	27,894
繰延税金資産	8,046	6,142
未収入金	2,596	3,207
その他	12,778	13,493
貸倒引当金	△1,472	△896
流動資産合計	192,015	146,416
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4 112,757	※4 112,741
減価償却累計額	△46,227	△49,303
建物及び構築物(純額)	※4 66,529	※4 63,437
土地	※4, ※5 114,914	※4, ※5 96,293
リース資産	3,989	5,923
減価償却累計額	△491	△1,546
リース資産(純額)	3,498	4,376
建設仮勘定	※5 2,884	※5 3,367
その他	13,087	13,881
減価償却累計額	△9,570	△10,624
その他(純額)	3,516	3,256
有形固定資産合計	191,343	170,731
無形固定資産		
その他	3,027	6,385
無形固定資産合計	3,027	6,385
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 6,103	※1, ※4 6,930
長期貸付金	995	1,101
固定化営業債権	※2 4,563	※2 5,203
長期前払費用	61,132	51,242
繰延税金資産	5,474	7,482
その他	※4 8,123	※4 5,894
貸倒引当金	△5,483	△4,966
投資その他の資産合計	80,909	72,889
固定資産合計	275,280	250,006

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
繰延資産		
創立費	4	—
社債発行費	—	89
繰延資産合計	4	89
資産合計	467,300	396,511
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,586	2,704
工事未払金	59,000	43,375
短期借入金	※4 17,492	※4 30,000
1年内償還予定の社債	—	560
リース債務	792	1,196
未払金	11,187	10,440
未払費用	19	4
未払法人税等	13,258	1,594
前受金	97,945	98,543
未成工事受入金	14,835	9,425
賞与引当金	3,759	3,065
完成工事補償引当金	1,123	326
資産除去債務	—	40
その他	8,429	7,134
流動負債合計	231,432	208,410
固定負債		
社債	—	3,160
長期借入金	※4 22,897	※4 22,761
リース債務	3,006	3,639
退職給付引当金	6,193	7,306
役員退職慰労引当金	1,281	—
空室損失引当金	4,620	31,728
長期預り敷金保証金	50,870	46,104
資産除去債務	—	61
長期未払金	—	1,185
その他	555	1,174
固定負債合計	89,425	117,121
負債合計	320,857	325,532

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	33,894
利益剰余金	73,412	△5,663
自己株式	△6,541	△6,142
株主資本合計	156,616	77,728
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17	124
繰延ヘッジ損益	△7	△5
為替換算調整勘定	△10,183	△6,957
評価・換算差額等合計	△10,173	△6,838
新株予約権	—	88
少数株主持分	—	—
純資産合計	146,442	70,979
負債純資産合計	467,300	396,511

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
請負事業売上高	359,154	237,062
賃貸事業売上高	334,560	342,316
その他の事業売上高	39,519	40,997
売上高合計	733,235	620,376
売上原価		
請負事業売上原価	249,563	173,229
賃貸事業売上原価	290,423	353,373
その他の事業売上原価	※1 49,847	※1 44,146
売上原価合計	589,833	570,749
売上総利益	143,401	49,626
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	8,115	6,686
販売手数料	3,306	4,440
貸倒引当金繰入額	3,518	1,373
役員報酬	555	513
給料及び賞与	35,242	29,393
賞与引当金繰入額	2,292	1,608
退職給付引当金繰入額	1,382	1,672
役員退職慰労引当金繰入額	140	30
賃借料	5,398	4,609
減価償却費	1,939	1,816
租税公課	3,651	3,967
その他	27,700	23,240
販売費及び一般管理費合計	93,244	79,354
営業利益又は営業損失(△)	50,156	△29,727
営業外収益		
受取利息	120	131
受取配当金	175	44
投資有価証券売却益	—	1
持分法による投資利益	324	145
請負工事解約収入	100	105
受取賃貸料	—	137
その他	547	331
営業外収益合計	1,269	897
営業外費用		
支払利息	1,224	1,196
支払手数料	780	841
為替差損	1,876	2,468
その他	758	494
営業外費用合計	4,640	5,000
経常利益又は経常損失(△)	46,785	△33,831

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※2 0	※2 130
貸倒引当金戻入額	296	1,632
役員退職慰労引当金戻入額	—	92
借上賃料引当金戻入額	399	—
特別利益合計	695	1,855
特別損失		
固定資産売却損	※3 0	※3 226
固定資産除却損	※4 162	※4 842
販売用不動産評価損	2,560	—
減損損失	※5 2,807	※5 3,237
投資有価証券評価損	3,405	—
貸倒引当金繰入額	786	72
空室損失引当金繰入額	※6 4,313	※6 10,342
事業構造改善費用	—	※7 29,855
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	413
その他	—	※8 559
特別損失合計	14,035	45,551
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	33,446	△77,526
法人税、住民税及び事業税	21,502	329
法人税等還付税額	△0	—
過年度法人税等	△0	1,358
法人税等調整額	1,992	△139
法人税等合計	23,494	1,548
当期純利益又は当期純損失(△)	9,951	△79,075

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	55,640	55,640
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	55,640	55,640
資本剰余金		
前期末残高	34,104	34,104
当期変動額		
自己株式の処分	—	△210
当期変動額合計	—	△210
当期末残高	34,104	33,894
利益剰余金		
前期末残高	76,211	73,412
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失(△)	9,951	△79,075
当期変動額合計	△2,798	△79,075
当期末残高	73,412	△5,663
自己株式		
前期末残高	△98	△6,541
当期変動額		
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	399
当期変動額合計	△6,443	399
当期末残高	△6,541	△6,142
株主資本合計		
前期末残高	165,858	156,616
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益	9,951	△79,075
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	188
当期変動額合計	△9,241	△78,887
当期末残高	156,616	77,728

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	89	17
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△72	107
当期変動額合計	△72	107
当期末残高	17	124
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	△7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7	2
当期変動額合計	△7	2
当期末残高	△7	△5
為替換算調整勘定		
前期末残高	△762	△10,183
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△9,420	3,225
当期変動額合計	△9,420	3,225
当期末残高	△10,183	△6,957
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△672	△10,173
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△9,500	3,335
当期変動額合計	△9,500	3,335
当期末残高	△10,173	△6,838
新株予約権		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	88
当期変動額合計	—	88
当期末残高	—	88
少数株主持分		
前期末残高	4,970	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,970	—
当期変動額合計	△4,970	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	170,155	146,442
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失（△）	9,951	△79,075
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	188
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△14,470	3,424
当期変動額合計	△23,712	△75,463
当期末残高	146,442	70,979

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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又は税金等調整前当期純損失(△)	33,446	△77,526
減価償却費	5,782	6,295
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,637	△133
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△310	△96
空室損失引当金の増減額(△は減少)	4,620	27,108
受取利息及び受取配当金	△296	△176
支払利息	1,224	1,196
為替差損益(△は益)	1,876	2,468
持分法による投資損益(△は益)	△324	△145
有形固定資産売却損益(△は益)	0	96
有形固定資産除却損	162	842
販売用不動産評価損	2,560	—
減損損失	2,807	3,237
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)	3,405	—
事業構造改善費用	—	29,855
売上債権の増減額(△は増加)	35,868	△991
販売用不動産の増減額(△は増加)	4,941	24,221
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△3,133	3,537
長期前払費用の増減額(△は増加)	△10,854	9,348
仕入債務の増減額(△は減少)	△26,860	△15,357
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△6,916	△5,410
前受金の増減額(△は減少)	△505	621
預り保証金の増減額(△は減少)	31,180	△4,869
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,549	△1,870
その他	2,489	176
小計	86,350	2,424
利息及び配当金の受取額	603	183
利息の支払額	△1,225	△1,212
法人税等の支払額	△22,884	△14,386
営業活動によるキャッシュ・フロー	62,843	△12,990

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)
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	△5,374	△5,734
有形固定資産の売却による収入	227	1,536
無形固定資産の取得による支出	△2,443	△3,697
投資有価証券の取得による支出	△498	△836
投資有価証券の売却による収入	79	125
貸付けによる支出	△536	△110
貸付金の回収による収入	301	5
その他	△1,803	222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,048	△8,489
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	△29,000	△28,080
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	△22,226	△35,347
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△400	△906
社債の発行による収入	—	3,907
社債の償還による支出	△5,094	△280
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	—	188
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	△33,885	15,281
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,498	254
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	17,410	△5,944
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期末残高	* 78,375	* 72,431

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 7社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>Leopalace Guam Corporation (株)レオパレストラベル レオパレス少額短期保険(株) (株)レオパレス・リーシング (株)レオパレス・ファイナンス</p> <p>Leopalace Guam Distributing Corporation</p> <p>Leopalace Guam Service Corporation</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・スリーは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>連結子会社数 9社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>Leopalace Guam Corporation (株)レオパレストラベル レオパレス少額短期保険(株) (株)レオパレス・リーシング (株)レオパレス・ファイナンス</p> <p>レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司</p> <p>(株)レオパレス・スマイル</p> <p>Leopalace Guam Distributing Corporation</p> <p>Leopalace Guam Service Corporation</p> <p>なお、当連結会計年度において、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司および(株)レオパレス・スマイルを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>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(株)</p>	<p>同 左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、(株)レオパレストラベルの決算日は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、(株)レオパレストラベル、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司の決算日は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>
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>イ 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>② その他有価証券 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>イ 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 同左</p> <p>② その他有価証券 時価のあるもの 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>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>ロ デリバティブ 時価法</p> <p>ハ たな卸資産</p> <p>主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>当連結会計年度より「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日公表分）を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益及び経常利益は8,664百万円減少し、税金等調整前当期純利益は11,224百万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>	<p>時価のないもの 同左</p> <p>ロ デリバティブ 同左</p> <p>ハ たな卸資産 同左</p>
	<p>イ 有形固定資産</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（リース資産を除く）</p> <p>定額法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 …………… 22～47年</p> <p>② 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（リース資産を除く）</p> <p>定率法</p> <p>ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 …………… 40～50年 工具、器具及び備品…………… 5年 (有形固定資産その他)</p>	<p>イ 有形固定資産</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（リース資産を除く） 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（リース資産を除く） 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(3)重要な引当金の計上基準	<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、器具及び備品……… 3～5年 (有形固定資産その他)</p> <p>ロ 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 リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>イ 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>ロ 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>ハ 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>ニ 役員退職慰労引当金 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>③ 在外子会社における有形固定資産 同左</p> <p>ロ 長期前払費用 同左</p> <p>ハ リース資産 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p> <p>ハ 退職給付引当金 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>ホ 空室損失引当金</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、当連結会計年度から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いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額306百万円は売上原価に計上し、過年度対応額4,313百万円は特別損失に計上するとともに、前期末において計上していた借上賃料引当金399百万円を取崩し、全額特別利益に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ245百万円減少し、税金等調整前当期純利益は4,159百万円減少しております。</p> <p>なお、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりますが、当下半期の急激な景気後退の中で、より保守的な立場での引当方針変更の必要性並びに正当性の判断を行うため、アパート賃貸事業の繁忙期である2・3月の状況を見極める必要があったことから、当連結会計年度末において変更したものであります。従って、当第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それぞれ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。</p>	<p>ニ 空室損失引当金</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将来予測入居率に基づき、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は、従来、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しておりましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当連結会計年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、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いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、税金等調整前当期純損失は10,342百万円増加しております。</p> <p>なお、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、当年度末において当該体制が整備されたことにより、個別賃貸物件毎の将来予測入居率に基づく精緻な引当金計算が可能となったことから、当連結会計年度末において変更したものであります。また、変更後の方法は、直近の実態並びに営業施策を踏まえた将来の予測入居率に基づき引当金計算をするものであり、体制整備前に遡及して将来予測に基づく計算を行うことは困難かつ合理性を欠くため、当第3四半期連結累計期間に変更後の方法によった場合との比較をしておりません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)				
(4) 重要な収益及び費用の計上基準	<p>へ 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>ホ 完成工事補償引当金</p> <p>同左</p> <p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当連結会計年度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</p> <p>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）</p> <p>ロ その他の工事</p> <p>工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>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すが、当連結会計年度より、「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、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度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。</p> <p>これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ1,614百万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>				
(5) 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>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>同左</p>				
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ 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>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="526 1971 893 2060"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ハ 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>ニ 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> <p>イ 消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>税抜方式によっております。ただし、連結子会社であるレオパレス少額短期保険㈱の営業費及び一般管理費等の費用は税込方式によっております。</p> <p>また、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結子会社であるレオパレス少額短期保険㈱の消費税等の会計処理については、従来、税抜方式によっておりましたが、当連結会計年度より少額短期保険事業者として事業を開始したため、営業費及び一般管理費等の費用は税込方式に変更しております。</p> <p>なお、この変更による損益への影響額はありません。</p> <p>ロ 支払利息に関する会計処理</p> <p>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した。</p> <p>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2,010百万円であります。</p>	<p>ハ ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p> <p>イ 消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>同左</p> <p>ロ 支払利息に関する会計処理</p> <p>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した。</p> <p>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1,983百万円であります。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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。</p>	<p>同左</p>

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20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益は1百万円増加し、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ92百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>請負工事の原価計算方法変更</p> <p>連結財務諸表提出会社は、請負工事の原価計算において個別原価計算を採用しており、直接個別工事の原価に配賦できない間接経費については標準配賦率を用いて個別原価に配賦しておりましたが、請負工事の収益計上基準が工事進行基準に変更となったことに加え、近年の景気低迷の影響による受注高並びに売上高の減少に伴い、未成工事支出金の期末残高の減少が顕著となったことから、当期末において保守的な観点から原価計算方法を見直し、当期に発生した請負工事に係る間接経費については、当期完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度の間接経費発生額21,703百万円を売上原価に計上し、期首未成工事支出金残高に含まれていた間接経費前期繰越額10,204百万円を特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業損失及び経常損失は619百万円減少し、税金等調整前当期純損失は9,584百万円増加しております。</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> <p>また、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、当連結会計年度末に変更したものであります。従って、当第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、営業損失及び経常損失は4,764百万円、税金等調整前四半期純損失は14,968百万円それぞれ少なく計上されております。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)が平成22年3月31日以前に開始する連結会計年度から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度末からこれらの会計基準等を適用しております。</p> <p>これにより、営業損失及び経常損失は65百万円増加し、税金等調整前当期純損失は479百万円増加しております。</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> <p>また、当第3四半期連結累計期間までは当該会計基準等を適用しておりませんでした。当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、当連結会計年度末より適用したものであります。従って、当第3四半期連結累計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失は48百万円、税金等調整前四半期純損失は462百万円それぞれ少なく計上されております。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前連結会計年度において、「売掛金及び完成工事未収入金」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「売掛金」「完成工事未収入金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度に含まれる「売掛金」「完成工事未収入金」は、それぞれ6,381百万円、8,777百万円であります。 「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)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「販売用不動産」に含まれる「仕掛販売用不動産」は29,229百万円であります。 前連結会計年度において、「その他のたな卸資産」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「原材料及び貯蔵品」として掲記しております。 前連結会計年度において、「買掛金及び工事未払金」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「買掛金」「工事未払金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度に含まれる「買掛金」「工事未払金」は、それぞれ2,613百万円、86,909百万円であります。 	<p>—————</p>
<p>(連結損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度における「受取配当金」の金額は45百万円であります。 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「受取保険金」(当連結会計年度は0百万円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 前連結会計年度において、「その他金融費用」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「支払手数料」として掲記しております。 	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度における「受取賃貸料」の金額は60百万円であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 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」及び「有形固定資産売却損」は、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「有形固定資産売却損益(△は益)」として表示しております。なお、当連結会計年度の「有形固定資産売却益」「有形固定資産売却損」は、それぞれ△0百万円、0百万円であります。</p> <p>2. 投資活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産除売却手数料等」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「有形固定資産除売却手数料等」は△16百万円であります。</p> <p>3. 投資活動によるキャッシュ・フローの「無形固定資産の取得による支出」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、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「無形固定資産の取得による支出」は△56百万円であります。</p>	<p>—————</p>

追加情報

当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>当社は、役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。</p> <p>これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当連結会計年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期未払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」に計上しております。</p>
<p>(従業員株式所有制度について)</p> <p>当社は、当連結会計年度において、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ESOP」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「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。</p> <p>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。</p> <p>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、当連結会計年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																																																		
<p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 836百万円</p>	<p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,020百万円</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;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,487百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">866百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">199百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,563百万円</td> </tr> </table>	破産・更生債権	10百万円	破産・更生申立中の債権	3,487百万円	長期化営業貸付金	866百万円	その他	199百万円	計	4,563百万円	<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・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,390百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,643百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">169百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,203百万円</td> </tr> </table>	破産・更生申立中の債権	2,390百万円	長期化営業貸付金	2,643百万円	その他	169百万円	計	5,203百万円																																
破産・更生債権	10百万円																																																		
破産・更生申立中の債権	3,487百万円																																																		
長期化営業貸付金	866百万円																																																		
その他	199百万円																																																		
計	4,563百万円																																																		
破産・更生申立中の債権	2,390百万円																																																		
長期化営業貸付金	2,643百万円																																																		
その他	169百万円																																																		
計	5,203百万円																																																		
<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 1,810百万円</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 0百万円</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 1,709百万円</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>※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">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,549百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">43,857百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">93百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,920百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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;">16,260百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,986百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,246百万円</td> </tr> </table> <p>このほか、有価証券のうち45百万円および投資有価証券のうち9百万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	12,549百万円	土地	43,857百万円	投資有価証券	93百万円	投資その他の資産その他(会員権)	420百万円	計	56,920百万円	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	16,260百万円	長期借入金	21,986百万円	計	38,246百万円	<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">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,157百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,288百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">32,879百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">83,908百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">833百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">121,487百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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;">27,000百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,761百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,762百万円</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">386百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> </table>	担保提供資産		販売用不動産	1,157百万円	仕掛販売用不動産	2,288百万円	建物及び構築物	32,879百万円	土地	83,908百万円	投資有価証券	833百万円	投資その他の資産その他(会員権)	420百万円	計	121,487百万円	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	27,000百万円	長期借入金	22,761百万円	計	49,762百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	386百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	89百万円
担保提供資産																																																			
建物及び構築物	12,549百万円																																																		
土地	43,857百万円																																																		
投資有価証券	93百万円																																																		
投資その他の資産その他(会員権)	420百万円																																																		
計	56,920百万円																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																			
短期借入金	16,260百万円																																																		
長期借入金	21,986百万円																																																		
計	38,246百万円																																																		
担保提供資産																																																			
販売用不動産	1,157百万円																																																		
仕掛販売用不動産	2,288百万円																																																		
建物及び構築物	32,879百万円																																																		
土地	83,908百万円																																																		
投資有価証券	833百万円																																																		
投資その他の資産その他(会員権)	420百万円																																																		
計	121,487百万円																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																			
短期借入金	27,000百万円																																																		
長期借入金	22,761百万円																																																		
計	49,762百万円																																																		
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35百万円																																																		
住宅建設瑕疵担保保証金	386百万円																																																		
住宅販売瑕疵担保保証金	89百万円																																																		
<p>※5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産2,056百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に1,421百万円、建設仮勘定に634百万円を振替えております。</p>	<p>※5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。</p>																																																		

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)						
—————	<p>6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">— 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,500 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	— 百万円	差引額	16,500 百万円
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円						
借入実行残高	— 百万円						
差引額	16,500 百万円						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																		
<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">8,664 百万円</p>	<p>※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,670 百万円</p>																		
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">その他</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> </table>	その他	0 百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">129 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">130 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	129 百万円	土地	0 百万円	その他	0 百万円	計	130 百万円								
その他	0 百万円																		
建物及び構築物	129 百万円																		
土地	0 百万円																		
その他	0 百万円																		
計	130 百万円																		
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">その他</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> </table>	その他	0 百万円	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">216 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">226 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	10 百万円	土地	216 百万円	計	226 百万円										
その他	0 百万円																		
建物及び構築物	10 百万円																		
土地	216 百万円																		
計	226 百万円																		
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">95 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">12 百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">20 百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">33 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">162 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	95 百万円	その他	12 百万円	建設仮勘定	20 百万円	無形固定資産	33 百万円	計	162 百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">805 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td style="text-align: right;">3 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">33 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">842 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	805 百万円	リース資産	3 百万円	その他	33 百万円	計	842 百万円
建物及び構築物	95 百万円																		
その他	12 百万円																		
建設仮勘定	20 百万円																		
無形固定資産	33 百万円																		
計	162 百万円																		
建物及び構築物	805 百万円																		
リース資産	3 百万円																		
その他	33 百万円																		
計	842 百万円																		

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																														
<p>※5 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 等59棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>北海道札幌市 ほか</td> <td style="text-align: center;">680</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,127</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(2,807百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 等59棟)	建物及び構築物	北海道札幌市 ほか	680	土地		2,127	<p>※5 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 等111棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都世田谷 区ほか</td> <td style="text-align: center;">268</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,934</td> </tr> <tr> <td>事業用資産</td> <td>ソフトウェア等</td> <td>東京都中野区</td> <td style="text-align: center;">35</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">3,237</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等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として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、子会社の事業撤退検討に伴う事業用資産の償却額を減損損失として特別損失に計上しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 等111棟)	建物及び構築物	東京都世田谷 区ほか	268	土地		2,934	事業用資産	ソフトウェア等	東京都中野区	35	合計			3,237
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																												
賃貸用資産 (アパート 等59棟)	建物及び構築物	北海道札幌市 ほか	680																												
	土地		2,127																												
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																												
賃貸用資産 (アパート 等111棟)	建物及び構築物	東京都世田谷 区ほか	268																												
	土地		2,934																												
事業用資産	ソフトウェア等	東京都中野区	35																												
合計			3,237																												
<p>※6 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たことにより発生した過年度対応額を計上しております。</p>	<p>※6 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空室損失の発生に備えるために計上している空室損失引当金の見積方法について、過去の実績入居率に基づく方法から、将来の予測入居率に基づく方法に変更したことに伴う差額を計上しております。</p>																														
—————	<p>※7 当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">項目</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発中止または売却予定固定資産の減損額</td> <td style="text-align: center;">18,761</td> </tr> <tr> <td>請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額</td> <td style="text-align: center;">10,204</td> </tr> <tr> <td>店舗閉鎖に係る費用</td> <td style="text-align: center;">511</td> </tr> <tr> <td>リース契約の中途解約違約金</td> <td style="text-align: center;">297</td> </tr> <tr> <td>退職金特別加算金</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">29,855</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761	請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204	店舗閉鎖に係る費用	511	リース契約の中途解約違約金	297	退職金特別加算金	80	計	29,855																
項目	金額 (百万円)																														
開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761																														
請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204																														
店舗閉鎖に係る費用	511																														
リース契約の中途解約違約金	297																														
退職金特別加算金	80																														
計	29,855																														
—————	<p>※8 その他の内訳</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン 前払手数料償却額</td> <td style="text-align: right;">330 百万円</td> </tr> <tr> <td>過年度消費税等</td> <td style="text-align: right;">228 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">559 百万円</td> </tr> </table>	コミットメントライン 前払手数料償却額	330 百万円	過年度消費税等	228 百万円	計	559 百万円																								
コミットメントライン 前払手数料償却額	330 百万円																														
過年度消費税等	228 百万円																														
計	559 百万円																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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)	165,059	8,000,655	—	8,165,714
合計	165,059	8,000,655	—	8,165,714

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加8,000,655株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加8,000,000株、単元未満株式の買取りによる増加655株であります。

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
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

(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該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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)	8,165,714	273	498,600	7,667,387
合計	8,165,714	273	498,600	7,667,387

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

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。

3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	88
合計		—	—	—	—	—	88

(注) 上記のうち6百万円については、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
※ 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 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及び預金の金額に差異はありません。	※ 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 同左

(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20年4月1日 至 平成21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)	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)
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	359,154	334,560	5,610	11,468	22,440	733,235	-	733,235
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	216	4,605	-	-	4,821	(4,821)	-
計	359,154	334,776	10,216	11,468	22,440	738,056	(4,821)	733,235
営業費用	289,042	336,315	11,021	22,133	24,605	683,117	(39)	683,078
営業利益又は営業損失(△)	70,112	△1,538	△805	△10,664	△2,164	54,938	(4,782)	50,156
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	41,899	214,657	43,266	28,906	17,668	346,398	120,901	467,300
減価償却費	536	2,863	1,657	10	295	5,362	419	5,782
減損損失	-	2,807	-	-	-	2,807	-	2,807
資本的支出	278	5,379	489	5	1,446	7,598	4,154	11,753

当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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)	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)
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	237,062	342,316	6,734	24,643	9,619	620,376	-	620,376
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	397	2,972	-	35	3,406	(3,406)	-
計	237,062	342,713	9,706	24,643	9,655	623,782	(3,406)	620,376
営業費用	207,317	390,589	11,030	28,000	13,075	650,014	90	650,104
営業利益又は営業損失(△)	29,744	△47,875	△1,324	△3,356	△3,419	△26,231	(3,496)	△29,727
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	30,735	183,177	55,911	3,996	10,019	283,840	112,671	396,511
減価償却費	1,033	1,983	1,967	2	105	5,092	1,203	6,295
減損損失	-	2,941	261	-	35	3,237	-	3,237
資本的支出	41	1,580	3,070	2	1,494	6,189	5,182	11,372

(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. 「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	4,992	3,587	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	120,901	112,671	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. 所属セグメントの変更

当連結会計年度より、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」に所属セグメントをそれぞれ変更いたしました。

この結果、従来による場合と比較して、当連結会計年度の売上高は、「賃貸事業」が12,333百万円、「ホテルリゾート関連事業」が2,218百万円それぞれ増加し、「その他事業」が14,552百万円減少しております。営業費用は、「賃貸事業」が9,327百万円「ホテルリゾート関連事業」が2,423百万円それぞれ増加し、「その他事業」が11,751百万円減少しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を、当連結会計年度において用いた所属セグメントにより区分すると次のようになります。

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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)	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)
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	359,154	345,914	8,004	11,468	8,692	733,235	—	733,235
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	—	216	4,605	—	—	4,821	(4,821)	—
計	359,154	346,130	12,609	11,468	8,692	738,056	(4,821)	733,235
営業費用	289,042	347,108	13,081	22,133	11,751	683,117	(39)	683,078
営業利益又は営業損失(△)	70,112	△977	△472	△10,664	△3,059	54,938	(4,782)	50,156
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	41,899	205,737	53,710	28,906	16,144	346,398	120,901	467,300
減価償却費	536	2,651	2,079	10	84	5,362	419	5,782
減損損失	—	2,807	—	—	—	2,807	—	2,807
資本的支出	278	6,457	505	5	351	7,598	4,154	11,753

5. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 棚卸資産の評価に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)ハに記載のとおり、当連結会計年度より「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日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比べて、「住宅等不動産販売事業」の営業費用が8,664百万円増加し、営業損失が同額増加しております。

2. 空室損失引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)ホに記載のとおり、当連結会計年度より、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。この変更に伴い、従来の方法による場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が245百万円増加し、営業損失が同額増加しております。

(当連結会計年度)

1. 工事契約に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「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、従来の方法による場合と比べて、「アパート建築請負事業」の売上高が6,349百万円、営業利益が1,614百万円それぞれ増加しております。

2. 請負工事の原価計算方法変更

「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」に記載のとおり、当連結会計年度より原価計算方法を見直し、当期に発生した請負工事に係る間接経費については、当期完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。この変更に伴い、従来の方法による場合と比較し、「アパート建築請負事業」の営業費用が619百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

3. 資産除去債務に関する会計基準

「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、当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31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、営業費用が「アパート建築請負事業」で45百万円、「賃貸事業」で14百万円、「ホテルリゾート関連事業」で2百万円、「住宅等不動産販売事業」で0百万円、その他事業で2百万円、「消去又は全社」で0百万円それぞれ増加し、営業損失が同額増加しております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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	729,237	3,997	733,235	-	733,235
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	115	5,076	5,192	(5,192)	-
計	729,353	9,074	738,427	(5,192)	733,235
営業費用	675,410	8,077	683,488	(409)	683,078
営業利益	53,942	996	54,938	(4,782)	50,156
II 資産	304,788	41,610	346,398	120,901	467,300

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	中華人民共和国 (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	617,142	3,233	-	620,376	-	620,376
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	87	3,183	18	3,290	(3,290)	-
計	617,230	6,417	18	623,667	(3,290)	620,376
営業費用	643,315	6,559	23	649,898	205	650,104
営業損失(△)	△26,085	△141	△4	△26,231	(3,496)	△29,727
II 資産	241,546	42,277	32	283,855	112,655	396,511

(注) 1. 国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

2. 当連結会計年度よりレオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司が新たに連結子会社になったため、セグメントの区分に「中華人民共和国」を追加しております。

3. 「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。

4. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 棚卸資産の評価に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)ハに記載のとおり、当連結会計年度より「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日公表分）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、「日本」の営業費用が8,664百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

2. 空室損失引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)ホに記載のとおり、当連結会計年度より、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。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「日本」の営業費用が245百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(当連結会計年度)

1. 工事契約に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「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に比べて、「日本」の売上高が6,349百万円増加し、営業損失が1,614百万円減少しております。

2. 請負工事の原価計算方法変更

「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」に記載のとおり、当連結会計年度より原価計算方法を見直し、当期に発生した請負工事に係る間接経費については、当期完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が619百万円減少し、営業損失が同額減少しております。

3. 資産除去債務に関する会計基準

「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、当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31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、営業費用が「日本」で63百万円、「グアム」で1百万円、「中華人民共和国」で0百万円、「消去又は全社」で0百万円それぞれ増加し、営業損失が同額増加しております。

c. 海外売上高

- ・前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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21年4月1日 至 平成22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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 967円 40銭	1株当たり純資産額 466円 76銭
1株当たり当期純利益 63円 54銭	1株当たり当期純損失 521円 91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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失である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。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	146,442	70,979
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	88
(うち新株予約権)	(—)	(88)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	146,442	70,890
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)	151,378	151,876

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	9,951	△79,075
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又は当期純損失(△)(百万円)	9,951	△79,075
期中平均株式数(千株)	156,620	151,511
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	—	第1回新株予約権2種類(新株予約権の数1,712個)

3. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(当連結会計年度末現在3,098千株)については、連結財務諸表において自己株式として認識しているため、当連結会計年度の「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」及び「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

(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、関連当事者情報、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、資産除去債務、賃貸等不動産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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	71,725	66,521
売掛金	6,106	7,708
完成工事未収入金	2,678	4,736
営業貸付金	5,964	5,043
有価証券	153	10
販売用不動産	7,560	1,371
仕掛販売用不動産	21,266	2,584
未成工事支出金	14,925	1,184
貯蔵品	480	464
前渡金	451	—
前払費用	27,650	27,877
繰延税金資産	8,046	6,142
未収収益	11	9
未収入金	2,593	3,210
預け金	10,386	12,210
関係会社短期貸付金	8,000	3,000
その他	1,777	1,052
貸倒引当金	△923	△1,561
流動資産合計	188,854	141,565
固定資産		
有形固定資産		
建物	65,573	64,987
減価償却累計額	△29,498	△31,254
建物(純額)	36,074	33,732
構築物	783	687
減価償却累計額	△356	△375
構築物(純額)	427	311
機械及び装置	552	681
減価償却累計額	△164	△235
機械及び装置(純額)	387	445
車両運搬具	12	12
減価償却累計額	△12	△12
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	7,770	8,284
減価償却累計額	△5,961	△6,560
工具、器具及び備品(純額)	1,808	1,724
土地	107,831	89,127
リース資産	3,989	5,923
減価償却累計額	△491	△1,546
リース資産(純額)	3,498	4,376
建設仮勘定	2,860	3,356
有形固定資産合計	152,889	133,075

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
無形固定資産		
借地権	321	321
電話加入権	245	245
ソフトウェア	—	1,134
リース資産	8	14
ソフトウェア仮勘定	2,326	4,527
無形固定資産合計	2,901	6,243
投資その他の資産		
投資有価証券	4,767	5,211
関係会社株式	1,788	1,606
出資金	0	0
長期貸付金	995	1,101
関係会社長期貸付金	51,593	51,121
固定化営業債権	2,791	1,882
長期前払費用	61,113	51,236
繰延税金資産	5,474	7,482
その他	6,689	5,525
貸倒引当金	△10,227	△10,602
投資その他の資産合計	124,987	114,566
固定資産合計	280,778	253,885
繰延資産		
社債発行費	—	89
繰延資産合計	—	89
資産合計	469,632	395,539
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,165	2,641
工事未払金	59,000	43,375
1年内返済予定の長期借入金	17,492	20,280
1年内償還予定の社債	—	560
短期借入金	—	9,719
リース債務	792	1,196
未払金	11,345	10,400
未払費用	19	4
未払法人税等	13,211	1,560
前受金	97,902	98,523
未成工事受入金	14,825	9,425
預り金	7,629	6,625
賞与引当金	3,735	3,047
完成工事補償引当金	1,123	326
資産除去債務	—	40
その他	498	241
流動負債合計	230,743	207,969

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
固定負債		
社債	—	3,160
長期借入金	22,897	22,761
リース債務	3,006	3,639
長期未払金	—	1,185
退職給付引当金	6,169	7,280
役員退職慰労引当金	1,281	—
空室損失引当金	4,620	31,728
長期預り敷金保証金	50,861	46,098
資産除去債務	—	61
固定負債合計	88,836	115,915
負債合計	319,579	323,884
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金		
資本準備金	30,664	30,664
その他資本剰余金	2,830	2,619
資本剰余金合計	33,495	33,284
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	67,396	△11,340
利益剰余金合計	67,396	△11,340
自己株式	△6,541	△6,142
株主資本合計	149,990	71,441
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	62	124
評価・換算差額等合計	62	124
新株予約権	—	88
純資産合計	150,053	71,654
負債純資産合計	469,632	395,539

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
請負事業売上高	359,134	236,987
賃貸事業売上高	334,623	342,374
その他の事業売上高	33,558	36,006
売上高合計	727,316	615,367
売上原価		
請負事業売上原価	249,547	173,169
賃貸事業売上原価	289,996	353,186
その他の事業売上原価	41,247	37,610
売上原価合計	580,791	563,966
売上総利益	146,525	51,401
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	8,074	6,700
販売手数料	7,516	7,377
貸倒引当金繰入額	2,274	195
役員報酬	498	441
給料及び手当	32,310	27,277
賞与	2,088	1,441
賞与引当金繰入額	2,255	1,585
退職給付引当金繰入額	1,380	1,670
役員退職慰労引当金繰入額	140	30
福利厚生費	8,562	6,585
支払手数料	4,592	4,301
賃借料	5,311	4,543
減価償却費	1,904	1,777
租税公課	3,225	3,604
その他	15,009	12,315
販売費及び一般管理費合計	95,143	79,849
営業利益又は営業損失(△)	51,381	△28,448
営業外収益		
受取利息	268	148
受取配当金	175	54
投資有価証券売却益	—	1
請負工事解約収入	100	105
受取賃貸料	—	137
その他	481	363
営業外収益合計	1,026	811
営業外費用		
支払利息	1,197	1,175
社債利息	26	20
支払手数料	780	841
為替差損	1,101	235
貸倒引当金繰入額	156	2,508
その他	322	407
営業外費用合計	3,584	5,188
経常利益又は経常損失(△)	48,823	△32,825

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	0	130
関係会社借入償還益	3	—
貸倒引当金戻入額	115	1,114
役員退職慰労引当金戻入額	—	92
借上賃料引当金戻入額	399	—
特別利益合計	518	1,336
特別損失		
固定資産売却損	0	226
固定資産除却損	122	839
販売用不動産評価損	2,560	—
減損損失	2,807	3,202
投資有価証券評価損	3,405	—
子会社株式評価損	2,791	231
貸倒引当金繰入額	786	72
空室損失引当金繰入額	4,313	10,342
事業構造改善費用	—	29,855
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	413
その他	—	559
特別損失合計	16,786	45,744
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	32,555	△77,233
法人税、住民税及び事業税	21,455	284
過年度法人税等	△0	1,358
法人税等調整額	1,984	△139
法人税等合計	23,439	1,503
当期純利益又は当期純損失 (△)	9,116	△78,736

売上原価明細書

(1) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
材 料 費	114,398	45.9	72,933	42.1
外 注 費	108,842	43.6	75,907	43.8
経 費	26,306	10.5	24,328	14.1
(うち人件費)	(17,854)	(7.2)	(18,416)	(10.6)
請負事業売上原価	249,547	100.0	173,169	100.0

(注) 1. 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。

2. 当事業年度より工事進行基準を適用したことに伴い、請負事業売上原価が4,735百万円増加しております。その内訳は、材料費1,872百万円、外注費2,413百万円、経費449百万円、うち人件費254百万円であります。

(2) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	235,035	81.0	283,573	80.3
減価償却費	1,594	0.6	1,375	0.4
営繕工事原価	2,606	0.9	3,317	0.9
通販・商品等売上原価	42	0.0	77	0.0
その他の経費	50,717	17.5	53,886	15.3
ブロードバンド事業売上原価	—	—	10,957	3.1
賃貸事業売上原価	289,996	100.0	353,186	100.0

(注) 当事業年度より、ブロードバンド事業売上原価を「賃貸事業売上原価」として区分するとともに、従来、その他の経費に含めていた国内ホテル事業売上原価を「賃貸事業売上原価」から除外してしております。

(3) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	20,576	49.9	26,691	71.0
ブロードバンド事業売上原価	12,232	29.6	—	—
シルバー事業売上原価	8,438	20.5	9,815	26.1
国内ホテル事業売上原価	—	—	1,102	2.9
その他事業売上原価	41,247	100.0	37,610	100.0

(注) 当事業年度より、国内ホテル事業売上原価を「その他事業売上原価」として区分するとともに、ブロードバンド事業売上原価を「その他事業売上原価」から除外してしております。

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	55,640	55,640
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	55,640	55,640
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	30,664	30,664
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	30,664	30,664
その他資本剰余金		
前期末残高	2,830	2,830
当期変動額		
自己株式の処分	—	△210
当期変動額合計	—	△210
当期末残高	2,830	2,619
資本剰余金合計		
前期末残高	33,495	33,495
当期変動額		
自己株式の処分	—	△210
当期変動額合計	—	△210
当期末残高	33,495	33,284
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	71,030	67,396
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失(△)	9,116	△78,736
当期変動額合計	△3,634	△78,736
当期末残高	67,396	△11,340
利益剰余金合計		
前期末残高	71,030	67,396
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失(△)	9,116	△78,736
当期変動額合計	△3,634	△78,736
当期末残高	67,396	△11,340
自己株式		
前期末残高	△98	△6,541
当期変動額		
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	399
当期変動額合計	△6,443	399
当期末残高	△6,541	△6,142

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	160,067	149,990
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失(△)	9,116	△78,736
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	188
当期変動額合計	△10,077	△78,548
当期末残高	149,990	71,441
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	119	62
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△56	61
当期変動額合計	△56	61
当期末残高	62	124
評価・換算差額等合計		
前期末残高	119	62
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△56	61
当期変動額合計	△56	61
当期末残高	62	124
新株予約権		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	88
当期変動額合計	—	88
当期末残高	—	88
純資産合計		
前期末残高	160,187	150,053
当期変動額		
剰余金の配当	△12,750	—
当期純利益又は当期純損失(△)	9,116	△78,736
自己株式の取得	△6,443	△0
自己株式の処分	—	188
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△56	150
当期変動額合計	△10,134	△78,398
当期末残高	150,053	71,654

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (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 (3) その他有価証券 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) 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。	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) その他有価証券 ① 時価のあるもの 同左 ② 時価のないもの 同左
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	主として個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より「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日公表分)を適用しております。 これにより、営業利益及び経常利益は8,664百万円減少し、税引前当期純利益は11,224百万円減少しております。	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 ① 賃貸用有形固定資産(リース資産を除く) 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……………22~47年	(1) 有形固定資産 ① 賃貸用有形固定資産(リース資産を除く) 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>②上記以外の有形固定資産（リース資産を除く） 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、器具及び備品……………5年</p> <p>(2)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>(3)長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下の通りであります。 一括借上前払家賃……………3～5年</p>	<p>②上記以外の有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>(2)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	—	社債発行費 償還期限までの期間で均等償却しております。
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> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。なお、これによる営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(4) 役員退職慰労引当金 役員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>(5) 空室損失引当金 賃貸事業において、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しております。</p> <p>(会計方針の変更) 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いましたが、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、当事業年度から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いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額306百万円は売上原価に計上し、過年度対応額4,313百万円は特別損失に計上するとともに、前期末において計上していた借上賃料引当金399百万円を取崩し、全額特別利益に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ245百万円減少し、税引前当期純利益は4,159百万円減少しております。</p> <p>なお、当第3四半期累計期間までは従来の方法によっておりますが、当下半期の急激な景気後退の中で、より保守的な立場での引当方針変更の必要性並びに正当性の判断を行うため、アパート賃貸事業の繁忙期である2・3月の状況を見極める必要があったことから、当期末において変更したものであります。従って、当第3四半期累計期間は、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それぞれ533百万円少なく、税引前四半期純利益は3,381百万円多く計上されております。</p>	<p>—————</p> <p>(4) 空室損失引当金 賃貸事業において、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将来予測入居率に基づき、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しております。</p> <p>(会計方針の変更) 賃貸事業においては、従来、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していましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当事業年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、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いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、税引前当期純損失は10,342百万円増加しております。</p> <p>なお、当第3四半期累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、当年度末において当該体制が整備されたことにより、個別賃貸物件毎の将来予測入居率に基づく精緻な引当金計算が可能となったことから、当事業年度末において変更したものであります。また、変更後の方法は、直近の実態並びに営業施策を踏まえた将来の予測入居率に基づき引当金計算をするものであり、体制整備前に遡及して将来予測に基づく計算を行うことは困難かつ合理性を欠くため、当第3四半期累計期間に変更後の方法によった場合との比較をしておりません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)				
	<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>(5) 完成工事補償引当金</p> <p>同左</p>				
<p>8. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>—————</p>	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当事業年度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</p> <p>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）</p> <p>ロ その他の工事</p> <p>工事完成基準 (会計方針の変更)</p> <p>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、当事業年度より、「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、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度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。</p> <p>これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ1,614百万円減少しております。</p>				
<p>9. 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> <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>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	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借入金					
<p>10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>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>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>同左</p>				

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益は1百万円増加し、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ92百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>請負工事の原価計算方法変更</p> <p>当社は、請負工事の原価計算において個別原価計算を採用しており、直接個別工事の原価に配賦できない間接経費については標準配賦率を用いて個別原価に配賦しておりましたが、請負工事の収益計上基準が工事進行基準に変更となったことに加え、近年の景気低迷の影響による受注高並びに売上高の減少に伴い、未成工事支出金の期末残高の減少が顕著となったことから、当期末において保守的な観点から原価計算方法を見直し、当期に発生した請負工事に係る間接経費については、当期完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度の間接経費発生額21,703百万円を売上原価に計上し、期首未成工事支出金残高に含まれていた間接経費前期繰越額10,204百万円を特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業損失及び経常損失は619百万円減少し、税引前当期純損失は9,584百万円増加しております。</p> <p>また、当第3四半期累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、当事業年度末に変更したものであります。従って、当第3四半期累計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失は4,764百万円、税引前四半期純損失は14,968百万円それぞれ少なく計上されております。</p>

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(資産除去債務に関する会計基準) 「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)が平成22年3月31日以前に開始する事業年度から適用できることになったことに伴い、当事業年度末からこれらの会計基準等を適用しております。 これにより、営業損失及び経常損失は65百万円、税引前当期純損失は479百万円それぞれ増加しております。 なお、当第3四半期累計期間までは当該会計基準等を適用しておりませんでした。当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、コスト構造の抜本的な見直しを行った結果、当事業年度末より適用したものであります。従って、当第3四半期累計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失は48百万円、税引前四半期純損失は462百万円それぞれ少なく計上されております。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(損益計算書) 1. 前期まで区分掲記しておりました「受取保険金」(当事業年度は0百万円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。 2. 前期において、「その他金融費用」として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より「支払手数料」として掲記しております。	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度における「受取賃貸料」の金額は60百万円であります。

追加情報

当事業年度
(自 平成21年 4月 1日
至 平成22年 3月31日)

(役員退職慰労引当金)

当社は、役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上していましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。

これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当事業年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期未払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」に計上しております。

(従業員株式所有制度について)

当社は、当事業年度において、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ESOP」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「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貸借対照表及び損益計算書に含めて計上しております。なお、当事業年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。

6. その他

役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。