



平成 23 年 5 月 20 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)
 問合せ先責任者
 総合企画室広報グループ部長
 岩壁 真澄
 TEL 0 3 - 5 3 5 0 - 0 2 1 6

(訂正)「平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」の一部訂正について

平成 23 年 5 月 13 日に公表いたしました「平成 23 年 3 月期決算短信〔日本基準〕(連結)」の内容に一部訂正すべき事項がありましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、訂正箇所は下線を付して表示しております。

記

【訂正箇所】

20 ページ 4. 連結財務諸表 (8) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結貸借対照表関係)

【訂正前】

前連結会計年度 (平成22年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成23年 3 月31日)																												
<略>	<略>																												
	<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;"><u>33,127</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;"><u>77,919</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">935 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 (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;"><u>112,422</u> 百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>22,065</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,811 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,227 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;">34,104 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 style="padding-left: 20px;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">614 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">99 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金</td> <td style="text-align: right;">238 百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><略></p>	仕掛販売用不動産	20 百万円	建物及び構築物	<u>33,127</u> 百万円	土地	<u>77,919</u> 百万円	投資有価証券	935 百万円	投資その他の資産 (会員権)	420 百万円	計	<u>112,422</u> 百万円	短期借入金	<u>22,065</u> 百万円	1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円	長期借入金	2,227 百万円	計	34,104 百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円	資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円
仕掛販売用不動産	20 百万円																												
建物及び構築物	<u>33,127</u> 百万円																												
土地	<u>77,919</u> 百万円																												
投資有価証券	935 百万円																												
投資その他の資産 (会員権)	420 百万円																												
計	<u>112,422</u> 百万円																												
短期借入金	<u>22,065</u> 百万円																												
1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円																												
長期借入金	2,227 百万円																												
計	34,104 百万円																												
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円																												
住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円																												
住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円																												
資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円																												

【訂正後】

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																												
<略>	<略>																												
	<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;"><u>58,351</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;"><u>84,334</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">935 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産 (会員権)</td> <td style="text-align: right;">420 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;"><u>144,060</u> 百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>20,065</u> 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,811 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,227 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;"><u>34,104</u> 百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">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 style="padding-left: 20px;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">614 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">99 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金</td> <td style="text-align: right;">238 百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><略></p>	仕掛販売用不動産	20 百万円	建物及び構築物	<u>58,351</u> 百万円	土地	<u>84,334</u> 百万円	投資有価証券	935 百万円	投資その他の資産 (会員権)	420 百万円	計	<u>144,060</u> 百万円	短期借入金	<u>20,065</u> 百万円	1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円	長期借入金	2,227 百万円	計	<u>34,104</u> 百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円	資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円
仕掛販売用不動産	20 百万円																												
建物及び構築物	<u>58,351</u> 百万円																												
土地	<u>84,334</u> 百万円																												
投資有価証券	935 百万円																												
投資その他の資産 (会員権)	420 百万円																												
計	<u>144,060</u> 百万円																												
短期借入金	<u>20,065</u> 百万円																												
1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円																												
長期借入金	2,227 百万円																												
計	<u>34,104</u> 百万円																												
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円																												
住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円																												
住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円																												
資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円																												

以上



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月13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 (氏名) 深山英世

問合せ先責任者 (役職名) 総合企画室広報グループ部長 (氏名) 岩壁真澄

定時株主総会開催予定日 平成23年6月29日 有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29日

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	484,390	△21.9	△23,607	—	△31,808	—	△40,889	—
22年3月期	620,376	△15.4	△29,727	—	△33,831	—	△79,075	—

(注) 包括利益 23年3月期 △39,868百万円 (—%) 22年3月期 △75,740百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	△261.03	—	△78.7	△9.2	△4.9
22年3月期	△521.91	—	△72.8	△7.8	△4.8

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 △268百万円 22年3月期 145百万円

(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
23年3月期	298,274	33,040	11.1	195.91
22年3月期	396,511	70,979	17.9	466.76

(参考) 自己資本 23年3月期 33,025百万円 22年3月期 70,890百万円

(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
23年3月期	△28,337	13,143	△15,890	40,492
22年3月期	△12,990	△8,889	15,281	72,031

2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	233,400	△6.0	△7,400	—	△8,000	—	△6,800	—	△40.86
通期	499,900	3.2	3,200	—	1,800	—	3,000	—	17.99

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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
 ② ①以外の変更 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

	23年3月期	175,443,915 株	22年3月期	159,543,915 株
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	23年3月期	6,867,850 株	22年3月期	7,667,387 株
② 期末自己株式数	23年3月期	156,648,594 株	22年3月期	151,511,656 株
③ 期中平均株式数				

(注) 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2,298,900株を含めて記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	478,109	△22.3	△23,857	—	△30,596	—	△39,814	—
22年3月期	615,367	△15.4	△28,448	—	△32,825	—	△78,736	—
	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					
23年3月期	△254.17		—					
22年3月期	△519.68		—					

(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	%	百万円	%	円 銭	
23年3月期	296,846		33,849		11.4		200.70	
22年3月期	395,539		71,654		18.1		471.21	

(参考) 自己資本 23年3月期 33,833百万円 22年3月期 71,565百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭	
第2四半期(累計)	229,900	△6.3	△8,100	—	△6,900	—	△41.20	
通期	491,800	2.9	600	—	1,800	—	11.14	

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の業績予想等は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は、今後様々な要因により予想数値とは異なる場合があることにご留意下さい。業績予想に関する事項については、2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。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	18
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	18
(7) 追加情報	19
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(セグメント情報等)	26
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
5. 個別財務諸表	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	36
(3) 株主資本等変動計算書	38

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度のわが国経済は、各種経済対策等を背景に緩やかな回復基調にありましたが、雇用不安やデフレの長期化などにより本格的な景気回復には至らず、3月に発生した東日本大震災の影響により厳しい年度末となりました。住宅業界においては、平成22年度の新設住宅着工戸数は前年度比5.6%増加となりましたが、貸家のみでは前年度比6.3%減少しており、2年連続で減少する厳しい経営環境が続いております。

このような状況のなか、当社グループの当連結会計年度の売上高は、長期化する景気低迷ならびに繁忙期に発生した東日本大震災の影響等により、4,843億90百万円（前連結会計年度比21.9%減）となりました。営業利益は236億7百万円の損失となりましたが、徹底的なコスト削減等により前連結会計年度比61億20百万円改善しております。経常損失は、海外子会社等での期末評価替えに伴う為替差損55億61百万円の発生等により318億8百万円（前連結会計年度比20億22百万円改善）となりました。当期純損失は、休止固定資産売却や賞与引当金戻入による利益計上がありました。減損損失や震災関連費用等の損失計上ならびに繰延税金資産の一部取崩しにより408億89百万円（前期は事業構造改善費用等多額の損失計上があったことから前連結会計年度比381億86百万円改善）となりました。

また、個別ベースでは、売上高4,781億9百万円（前期比22.3%減）、営業損失238億57百万円（前期比45億90百万円改善）、経常損失305億96百万円（前期比22億28百万円改善）、当期純損失398億14百万円（前期比389億22百万円改善）となりました。

(セグメント別の業績)

1. 賃貸事業

当連結会計年度末の管理戸数は572千戸（前期末比20千戸増）、入居率は83.69%（前期末比0.06ポイント上昇）となりましたが、各種施策の開始が遅れたことなどにより、期中平均入居率は80.09%（前期比2.16ポイント低下）となりました。

営業面については、供給戸数の抑制を図るとともに、電話・ネット営業の強化やF C制度（レオパレスパートナーズ）の展開など販売チャネルを拡大し、入居率向上を目指しております。なお、当連結会計年度末の直営店舗数は164店（前期末比28店減）、F C店舗数は120店といたしました。

利益面については、固定費を増加させずに拡大する管理戸数に対応するため、電話・ネットを利用した無店舗営業やF C制度の展開を強化したほか、家具家電・ブロードバンド設備の保守契約等の改定、マンスリー物件の水光熱費の見直し等新たな施策の推進により収支は改善しておりますが、入居率の回復遅れの影響等により営業損失となりました。

これらの結果、売上高は3,566億6百万円（前連結会計年度比4.2%増）、営業損失は300億94百万円（前連結会計年度比177億81百万円の改善）となりました。

2. アパート建築請負事業

当連結会計年度の受注高は、金融機関のローン審査厳格化、賃貸入居率の下振れに伴う受注低迷とキャンセルならびに供給抑制施策等の影響により、442億80百万円（前連結会計年度比73.6%減）、受注残高は1,202億97百万円（前連結会計年度末比34.5%減）となりました。

商品面については、従来型の1 Kからファミリータイプまでの品揃え、重点エリアである都市部向け商品の投入など、入居者層と供給エリアの拡大を見込める商品戦略を展開しているほか、賃貸事業の供給戸数に影響しない「売切り型」商品も投入しております。なお、当連結会計年度末の店舗数は75店（前期末比37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資材調達価格の低減、利益率の改善に努めております。なお、請負事業については、賃貸事業における安定的な収益が確保できる案件に特化した受注活動を行っており、売上高は毎年漸減するものの営業利益は確保する計画であります。

これらの結果、売上高は1,078億21百万円（前連結会計年度比54.5%減）、営業利益は119億71百万円（前連結会計年度比59.8%減）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64億91百万円（前連結会計年度比3.6%減）、営業損失は19億74百万円（前連結会計年度比6億50百万円の損失増加）となりました。

4. 住宅等不動産販売事業

売上高は46億88百万円（前連結会計年度比81.0%減）、営業利益は2億19百万円（前連結会計年度は営業損失33億56百万円）となりました。

5. その他事業

シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は87億83百万円(前連結会計年度比8.7%減)、営業損失は14億42百万円(前連結会計年度比19億77百万円の改善)となりました。また、シルバー事業の期末施設数は58ヶ所(前期末比1ヶ所増)となりました。

(次期の見通し)

賃貸事業については、期末の管理戸数は576千戸(前期末比5千戸増加)、期中平均入居率は82.14%(前期比2.05ポイント上昇)となる見込みであります。

アパート建築請負事業については、受注高は297億円、売上高は518億円となる見通しであります。

以上より、連結ベースでは売上高4,999億円、営業利益32億円、経常利益18億円、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4,918億円、営業利益20億円、経常利益6億円、当期純利益18億円の見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比982億37百万円減少の2,982億74百万円となりました。これは主に、現金及び預金が317億57百万円、前払費用が40億16百万円、土地が114億42百万円、建設仮勘定が33億円、長期前払費用が170億20百万円、繰延税金資産が76億42百万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602億99百万円減少の2,652億33百万円となりました。これは主に、長期前受金の計上が148億30百万円あった一方、工事未払金が307億41百万円、未成工事受入金が53億70百万円、有利子負債が174億59百万円、長期預り敷金保証金が200億68百万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379億38百万円減少の330億40百万円となりました。これは主に、18億44百万円の増資を行った一方、408億89百万円の当期純損失を計上したことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比6.8ポイント低下し11.1%となりました。

② 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、283億37百万円の支出(前連結会計年度比153億46百万円支出増加)となりました。これは主に、長期前払費用の減少額が202億53百万円、前受金の減少額が134億40百万円あった一方、税金等調整前当期純損失が331億17百万円、仕入債務の減少額が317億6百万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、131億43百万円の収入(前連結会計年度は88億89百万円の支出)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127億42百万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、158億90百万円の支出(前連結会計年度は152億81百万円の収入)となりました。これは主に、株式の発行による収入が17億41百万円あった一方、有利子負債を177億90百万円返済(借入金収入差引後)し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404億92百万円となり、前連結会計年度末比315億39百万円減少いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率(%)	33.4	31.3	17.9	11.1
時価ベースの自己資本比率(%)	52.0	18.9	18.6	6.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	4.2	0.6	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	8.0	51.3	—	—

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

(注1) 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。

(注2) 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。

(注3) 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。

(注4) 平成22年3月期・平成23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 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象について

当社グループは、当連結会計年度において、営業損失236億7百万円（前期297億27百万円）、当期純損失408億89百万円（前期790億75百万円）を計上する結果となりました。当社グループは、この状況を改善すべく経営改善策を着実に実施し、早期黒字化に向け、以下のような施策に取り組んでおります。

組織体制の整備

- ・東日本大震災の復興支援、全社規模での事業企画及び広報を目的として「総合企画室」を新設しました。
- ・入居者様およびオーナー様への総合的対応部署として「資産管理統括部」を新設しました。
- ・加盟店制度であるレオパレスパートナーズ出店促進並びに同業務スキル強化のために「パートナー営業統括部」を新設しました。
- ・物件新規供給に関して営業から建築まで一貫して管理できるよう事業統括管理本部を建築請負事業部に統合しました。
- ・バックオフィス機能の充実と効率化を図るべく本部管理部門を「経営管理本部」に集約しました。

賃貸部門の収益強化

- ・レオパレスパートナーズの店舗拡大・強化、法人営業強化等を通して入居率の改善を図り、売上増加を推進します。
- ・ホームセキュリティシステムや太陽光発電システムの設置等により物件価値を向上させることで、お客様のニーズに応えつつ、収益増加の実現を目指します。
- ・プロパンガス料金、巡回清掃費、ごみ自主回収費用、浄化槽委託費等の物件管理コストを見直すことにより、収益力を強化します。

販売費及び一般管理費の削減

- ・業務の効率化を前提に事業所や人員配置の見直しを進め、地代家賃、人件費等を削減します。
- ・広告宣伝費用、販売促進費用等その他販売費及び一般管理費については、効率的な戦略を打ち出し費用対効果の改善に努めます。

(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。

しかしながら、利益剰余金がマイナスとなっておりますので、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が、安定的な収益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. 財務制限条項

当社が複数の金融機関との間で締結している借入れに係る契約には財務制限条項が定められております。従って、当社の連結もしくは単体の純資産、連結もしくは単体の有利子負債額、単体営業損益または連結フリーキャッシュ・フロー（営業活動によるキャッシュ・フローと投資活動によるキャッシュ・フローの合計額）が当該財務制限条項に定める水準を下回ることとなった場合には、金融機関の請求により、当該借入れについて期限の利益を喪失する可能性があります。さらに、当社が当該財務制限条項に抵触する場合、社債その他の借入れについても期限の利益を喪失する可能性があります。

当社は事業計画の実行により業績改善を図るとともに、当該財務制限条項への抵触及びこれによる期限の利益喪失を回避するための施策を最大限継続的に行っていく所存ですが、万一、当社が上記借入れについて期限の利益を喪失する場合、当社の事業運営に大きな影響を及ぼす可能性があります。

9. 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

当社グループは、当連結会計年度において、営業損失236億7百万円（前期297億27百万円）、当期純損失408億89百万円（前期790億75百万円）を計上する結果となりました。

当該提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象を解消し、又は改善するための対応策は「財政状態に関する分析③提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象について」に記載の通りであります。

10. 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。

11. その他

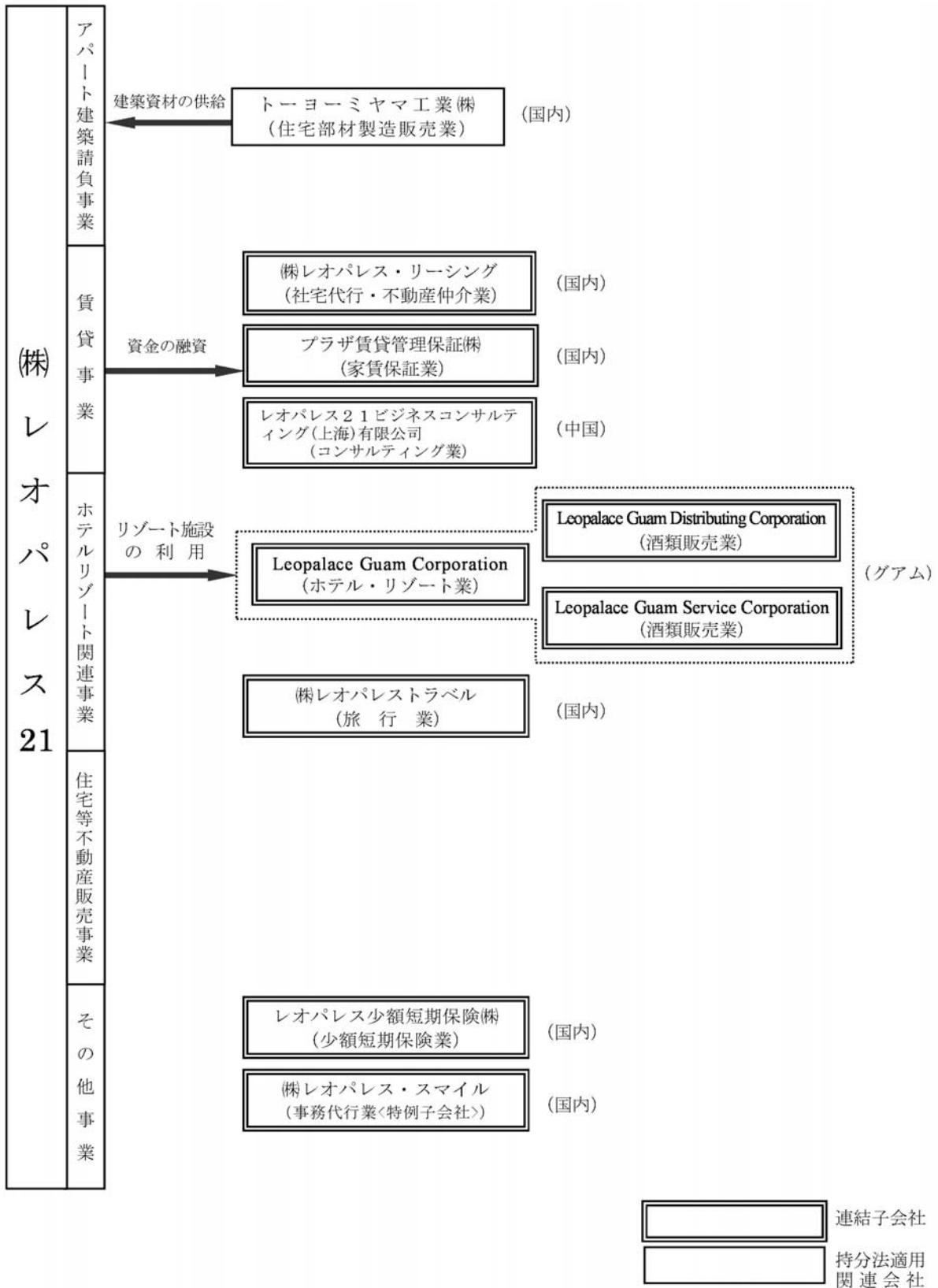
当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらを出来る限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

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。

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、賃貸事業とアパート建築請負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報告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) プラザ賃貸管理保証(株)(旧社名 (株)レオパレス・ファイナンス)は平成22年6月に社名を変更し、賃貸住宅の家賃保証事業を開始しております。

3. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社は、住まいを通しての“新しい価値の創造”を企業理念としております。

当社では、アパート事業を土地の有効活用と良質の住宅供給というテーマを同時に実現できる社会的事業としてとらえ、「レオパレス21」のブランドで、アパート建築請負事業とそのアパートを一括借上げし運営管理を行う賃貸事業とを、2大事業として全国展開しております。アパートの建築と賃貸管理は不可分の事業と考え、当社は「賃貸あつてのアパート経営」ということを基本方針としております。今後も「レオパレス21」アパート事業をコア事業として、多角的かつ戦略的な視点から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

平成24年3月期における目標とする経営指標は、売上高4,999億円、当期純利益30億円、EPS17.99円としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「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
- ② 請負・賃貸事業の連動強化
- ③ コスト構造の抜本的見直し
- ④ 事業ポートフォリオの見直し（コア事業への経営資源の集中）
- 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・関連収益の取得

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。また、入居に関連する付帯収益の極大化を図ります。

② 新エリア戦略に沿った請負戦略・既存物件の価値向上施策の推進

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。また、アパート以外の建築請負とともに、既存物件に対する太陽光発電システムやホームセキュリティシステムの設置により一時収益を確保しつつ、中期的には物件価値向上による賃貸事業への寄与を図ります。

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、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、業務見直しによる固定費削減等により、平成23年3月期に596億円（売上高比12.3%）であった連結販管費を、平成24年3月期には483億円（売上高比9.7%）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、保有資産の売却、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体制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とともに、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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	72,431	40,674
売掛金	8,179	6,259
完成工事未収入金	4,736	2,117
営業貸付金	5,482	4,311
有価証券	10	—
販売用不動産	※4 1,371	13
仕掛販売用不動産	※4, ※5 2,584	※4 104
未成工事支出金	1,184	586
原材料及び貯蔵品	593	457
前払費用	27,894	23,878
繰延税金資産	6,142	3,712
未収入金	3,207	1,234
その他	13,493	11,872
貸倒引当金	△896	△1,005
流動資産合計	146,416	94,219
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4 112,741	※4 108,931
減価償却累計額	△49,303	△49,739
建物及び構築物(純額)	※4 63,437	※4 59,191
土地	※4, ※5 96,293	※4 84,851
リース資産	5,923	6,237
減価償却累計額	△1,546	△2,727
リース資産(純額)	4,376	3,510
建設仮勘定	※5 3,367	66
その他	13,881	13,892
減価償却累計額	△10,624	△11,227
その他(純額)	3,256	2,665
有形固定資産合計	170,731	150,284
無形固定資産		
その他	6,385	7,588
無形固定資産合計	6,385	7,588
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 6,930	※1, ※4 6,534
長期貸付金	1,101	601
固定化営業債権	※2 5,203	※2 4,452
長期前払費用	51,242	34,222
繰延税金資産	7,482	2,269
その他	※4 5,894	※4 3,102
貸倒引当金	△4,966	△5,077
投資その他の資産合計	72,889	46,105
固定資産合計	250,006	203,979

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
繰延資産		
社債発行費	89	75
繰延資産合計	89	75
資産合計	396,511	298,274
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,704	2,699
工事未払金	43,375	12,634
短期借入金	※4 9,719	※4 22,690
1年内返済予定の長期借入金	※4 20,280	※4 11,811
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,196	1,230
未払金	10,440	11,685
未払費用	4	4
未払法人税等	1,594	426
前受金	98,543	97,154
未成工事受入金	9,425	4,055
賞与引当金	3,065	—
完成工事補償引当金	326	133
保証履行引当金	—	135
災害損失引当金	—	1,189
地上デジタル放送対応引当金	—	1,188
資産除去債務	40	30
その他	7,134	6,090
流動負債合計	208,410	173,719
固定負債		
社債	3,160	2,600
長期借入金	※4 22,761	※4 2,227
リース債務	3,639	2,738
退職給付引当金	7,306	7,873
空室損失引当金	31,728	32,605
長期預り敷金保証金	46,104	26,035
資産除去債務	61	47
長期前受金	—	14,830
長期未払金	1,185	1,210
その他	1,174	1,344
固定負債合計	117,121	91,513
負債合計	325,532	265,233

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	56,562
資本剰余金	33,894	34,334
利益剰余金	△5,663	△46,552
自己株式	△6,142	△5,502
株主資本合計	77,728	38,842
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	124	204
繰延ヘッジ損益	△5	△3
為替換算調整勘定	△6,957	△6,018
その他の包括利益累計額合計	△6,838	△5,817
新株予約権	88	15
純資産合計	70,979	33,040
負債純資産合計	396,511	298,274

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
売上高				
請負事業売上高		237,062		107,821
賃貸事業売上高		342,316	※1	356,606
その他の事業売上高		40,997		19,963
売上高合計		620,376		484,390
売上原価				
請負事業売上原価		173,229		71,425
賃貸事業売上原価		353,373		357,130
その他の事業売上原価		※2 44,146	※2	19,836
売上原価合計		570,749		448,392
売上総利益		49,626		35,998
販売費及び一般管理費				
広告宣伝費		6,686		3,303
販売手数料		4,440		2,300
貸倒引当金繰入額		1,373		539
役員報酬		513		287
給料及び賞与		29,393		24,426
賞与引当金繰入額		1,608		—
退職給付引当金繰入額		1,672		1,172
役員退職慰労引当金繰入額		30		—
賃借料		4,609		3,471
減価償却費		1,816		1,920
租税公課		3,967		3,474
その他		23,240		18,708
販売費及び一般管理費合計		79,354		59,605
営業損失 (△)		△29,727		△23,607
営業外収益				
受取利息		131		60
受取配当金		44		53
投資有価証券売却益		1		64
持分法による投資利益		145		—
請負工事解約収入		105		49
受取賃貸料		137		83
その他		331		366
営業外収益合計		897		678
営業外費用				
支払利息		1,196		1,626
支払手数料		841		926
持分法による投資損失		—		268
為替差損		2,468		5,561
有価証券売却損		—		121
その他		494		376
営業外費用合計		5,000		8,880
経常損失 (△)		△33,831		△31,808

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※3 130	※3 2,046
貸倒引当金戻入額	1,632	254
役員退職慰労引当金戻入額	92	—
賞与引当金戻入額	—	※4 2,605
新株予約権戻入益	—	82
特別利益合計	1,855	4,988
特別損失		
固定資産売却損	※5 226	※5 14
固定資産除却損	※6 842	※6 101
減損損失	※7 3,237	※7 2,227
投資有価証券売却損	—	51
貸倒引当金繰入額	72	356
空室損失引当金繰入額	※8 10,342	—
事業構造改善費用	※9 29,855	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	413	—
仕組預金解約損	—	753
災害による損失	—	※10 1,262
地上デジタル放送対応費用	—	※11 339
地上デジタル放送対応引当金繰入額	—	※11 1,188
その他	※12 559	0
特別損失合計	45,551	6,297
税金等調整前当期純損失(△)	△77,526	△33,117
法人税、住民税及び事業税	329	207
法人税等還付税額	—	△19
過年度法人税等	1,358	—
法人税等調整額	△139	7,583
法人税等合計	1,548	7,771
当期純損失(△)	△79,075	△40,889

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純損失(△)	—	△40,889
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	79
為替換算調整勘定	—	939
持分法適用会社に対する持分相当額	—	2
その他の包括利益合計	—	※2 1,021
包括利益	—	※1 △39,868
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	△39,868

(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21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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		
新株の発行	—	922
当期変動額合計	—	922
当期末残高	55,640	56,562
資本剰余金		
前期末残高	34,104	33,894
当期変動額		
新株の発行	—	922
自己株式の処分	△210	△481
当期変動額合計	△210	440
当期末残高	33,894	34,334
利益剰余金		
前期末残高	73,412	△5,663
当期変動額		
当期純損失(△)	△79,075	△40,889
当期変動額合計	△79,075	△40,889
当期末残高	△5,663	△46,552
自己株式		
前期末残高	△6,541	△6,142
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	399	640
当期変動額合計	399	640
当期末残高	△6,142	△5,502
株主資本合計		
前期末残高	156,616	77,728
当期変動額		
新株の発行	—	1,844
当期純損失(△)	△79,075	△40,889
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	188	158
当期変動額合計	△78,887	△38,886
当期末残高	77,728	38,842

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	17	124
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	107	79
当期変動額合計	107	79
当期末残高	124	204
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△7	△5
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	2
当期変動額合計	2	2
当期末残高	△5	△3
為替換算調整勘定		
前期末残高	△10,183	△6,957
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,225	939
当期変動額合計	3,225	939
当期末残高	△6,957	△6,018
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△10,173	△6,838
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,335	1,021
当期変動額合計	3,335	1,021
当期末残高	△6,838	△5,817
新株予約権		
前期末残高	—	88
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	88	△73
当期変動額合計	88	△73
当期末残高	88	15
純資産合計		
前期末残高	146,442	70,979
当期変動額		
新株の発行	—	1,844
当期純損失（△）	△79,075	△40,889
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	188	158
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,424	947
当期変動額合計	△75,463	△37,938
当期末残高	70,979	33,040

(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21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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損失 (△)	△77,526	△33,117
減価償却費	6,295	6,451
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△133	385
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△96	—
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	27,108	877
受取利息及び受取配当金	△176	△114
支払利息	1,196	1,626
為替差損益 (△は益)	2,468	5,561
持分法による投資損益 (△は益)	△145	268
有形固定資産売却損益 (△は益)	96	△2,031
有形固定資産除却損	842	101
減損損失	3,237	2,227
災害損失	—	1,262
地上デジタル放送対応費用	—	339
地上デジタル放送対応引当金繰入額	—	1,188
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1	108
事業構造改善費用	29,855	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△991	7,820
販売用不動産の増減額 (△は増加)	24,221	3,837
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	3,537	550
長期前払費用の増減額 (△は増加)	9,348	20,253
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,357	△31,706
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△5,410	△5,370
前受金の増減額 (△は減少)	621	13,440
預り保証金の増減額 (△は減少)	△4,869	△19,691
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,870	2,518
その他	176	△1,992
小計	2,424	△25,204
利息及び配当金の受取額	183	113
利息の支払額	△1,212	△1,616
法人税等の支払額	△14,386	△1,629
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,990	△28,337

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23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	△5,734	△1,353
有形固定資産の売却による収入	1,536	12,742
無形固定資産の取得による支出	△3,697	△1,897
投資有価証券の取得による支出	△836	△20
投資有価証券の売却による収入	125	993
貸付けによる支出	△110	△68
貸付金の回収による収入	5	218
定期預金の預入による支出	—	△3,713
定期預金の払戻による収入	—	6,575
その他	△177	△332
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,889	13,143
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	37,799	16,500
短期借入金の返済による支出	△28,080	△3,529
長期借入れによる収入	38,000	—
長期借入金の返済による支出	△35,347	△29,003
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△906	△1,198
社債の発行による収入	3,907	—
社債の償還による支出	△280	△560
株式の発行による収入	—	1,741
自己株式の処分による収入	188	158
自己株式の取得による支出	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,281	△15,890
現金及び現金同等物に係る換算差額	254	△455
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,344	△31,539
現金及び現金同等物の期首残高	78,375	72,031
現金及び現金同等物の期末残高	※ 72,031	※ 40,492

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(重要な引当金の計上基準)

・賞与引当金

当連結会計年度より賞与制度を改定し、賞与支給対象期間と会計期間が一致したため、当連結会計年度より賞与引当金の計上をしておりません。

・保証履行引当金

連結子会社であるプラザ賃貸管理保証㈱は、家賃保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

・災害損失引当金

連結財務諸表提出会社は、東日本大震災に伴う原状回復費用等の損失発生に備えるため、当該損失見積額を計上しております。

・地上デジタル放送対応引当金

連結財務諸表提出会社は、地上デジタルテレビ放送への移行に伴う対応機器購入費用等の発生に備えるため、当該費用見積額を計上しております。

なお、上記以外については、最近の有価証券報告書（平成22年6月28日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

(7) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、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>(包括利益の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>
<p>(従業員株式所有制度について)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、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E S O P」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>	<p>(賞与支給対象期間の変更)</p> <p>賞与制度の改定に伴い、賞与の支給対象期間を次のとおり変更いたしました。</p> <p>変更前の支給対象期間</p> <p style="padding-left: 2em;">夏季賞与 前年の10月1日から3月31日</p> <p style="padding-left: 2em;">冬季賞与 前年の4月1日から9月30日</p> <p>変更後の支給対象期間</p> <p style="padding-left: 2em;">夏季賞与 当年の4月1日から9月30日</p> <p style="padding-left: 2em;">冬季賞与 当年の10月1日から3月31日</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は209百万円減少しております。</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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) 1,020百万円</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) 744百万円</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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">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	<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;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,332百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,609百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">475百万円</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;">4,452百万円</td> </tr> </table>	破産・更生債権	35百万円	破産・更生申立中の債権	2,332百万円	長期化営業貸付金	1,609百万円	その他	475百万円	計	4,452百万円																																						
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																																																								
破産・更生債権	35百万円																																																								
破産・更生申立中の債権	2,332百万円																																																								
長期化営業貸付金	1,609百万円																																																								
その他	475百万円																																																								
計	4,452百万円																																																								
<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 1,709百万円</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>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 1,615百万円</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 21百万円</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> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">121,487百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,720百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,280百万円</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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">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 style="width: 80%;">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>	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	短期借入金	6,720百万円	1年内返済予定の長期借入金	20,280百万円	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>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">33,127百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">77,919百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">935百万円</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="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">112,422百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,065百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,811百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,227百万円</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;">34,104百万円</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 style="width: 80%;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">25百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">614百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> </tr> <tr> <td>資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金</td> <td style="text-align: right;">238百万円</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	20百万円	建物及び構築物	33,127百万円	土地	77,919百万円	投資有価証券	935百万円	投資その他の資産その他(会員権)	420百万円	計	112,422百万円	短期借入金	22,065百万円	1年内返済予定の長期借入金	11,811百万円	長期借入金	2,227百万円	計	34,104百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	614百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	99百万円	資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238百万円
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																																																								
短期借入金	6,720百万円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	20,280百万円																																																								
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																																																								
仕掛販売用不動産	20百万円																																																								
建物及び構築物	33,127百万円																																																								
土地	77,919百万円																																																								
投資有価証券	935百万円																																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420百万円																																																								
計	112,422百万円																																																								
短期借入金	22,065百万円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,811百万円																																																								
長期借入金	2,227百万円																																																								
計	34,104百万円																																																								
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25百万円																																																								
住宅建設瑕疵担保保証金	614百万円																																																								
住宅販売瑕疵担保保証金	99百万円																																																								
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238百万円																																																								
<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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>－ 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>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	<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> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>－ 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	16,500 百万円	差引額	－ 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												
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	16,500 百万円												
差引額	－ 百万円												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																
<p>—————</p>	<p>※1 当連結会計年度において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分9,141百万円が賃貸事業売上高に含まれております。 なお、当該特約金の次期以降対応分については、連結貸借対照表において、前受金(1年内対応分9,023百万円)及び長期前受金(1年超対応分14,830百万円)として計上しております。</p>																
<p>※2 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 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;">24 百万円</p>																
<p>※3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>129 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<p>※3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>44 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,999 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,046 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	44 百万円	土地	1,999 百万円	その他	1 百万円	計	2,046 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																
建物及び構築物	44 百万円																
土地	1,999 百万円																
その他	1 百万円																
計	2,046 百万円																
<p>—————</p>	<p>※4 中期経営計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、当連結会計年度において、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことによるものであります。</p>																
<p>※5 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>10 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>216 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<p>※5 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>12 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>14 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1 百万円	その他	12 百万円	計	14 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																
建物及び構築物	1 百万円																
その他	12 百万円																
計	14 百万円																
<p>※6 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>805 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>3 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>33 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<p>※6 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>89 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>12 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>101 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	89 百万円	リース資産	0 百万円	その他	12 百万円	計	101 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																
建物及び構築物	89 百万円																
リース資産	0 百万円																
その他	12 百万円																
計	101 百万円																

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																																										
<p>※7 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"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 等111棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2">東京都 世田谷区ほか</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>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>35</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>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	<p>※7 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"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 等108棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2">東京都 世田谷区ほか</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,792</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>土地</td> <td>北海道札幌市</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">休止資産 (研修施設 等2棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2">神奈川県 三浦市ほか</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td>2,227</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産等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、ホテル及び休止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として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、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3.1%で割引いて算定しております。</p> <p>休止資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 等108棟)	建物及び構築物	東京都 世田谷区ほか	297	土地	1,792	ホテル	土地	北海道札幌市	39	休止資産 (研修施設 等2棟)	建物及び構築物	神奈川県 三浦市ほか	58	土地	40	合計			2,227
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108棟)	建物及び構築物	東京都 世田谷区ほか	297																																								
	土地		1,792																																								
ホテル	土地	北海道札幌市	39																																								
休止資産 (研修施設 等2棟)	建物及び構築物	神奈川県 三浦市ほか	58																																								
	土地		40																																								
合計			2,227																																								
<p>※8 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>※9 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"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>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>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>10,204</td> </tr> <tr> <td>店舗閉鎖に係る費用</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>リース契約の中途解約違約金</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>退職金特別加算金</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td>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																																										

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)												
—————	<p>※10 東日本大震災に係る伴う原状回復費用等であり、内訳は以下のとおりであります。なお、当該費用には、引当金繰入額が1,189百万円含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">管理物件備品滅失損失</td> <td style="text-align: right;">773 百万円</td> </tr> <tr> <td>自社物件修繕費用</td> <td style="text-align: right;">124 百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛工事中物件滅失損失</td> <td style="text-align: right;">46 百万円</td> </tr> <tr> <td>ホテル営業休止期間中固定費</td> <td style="text-align: right;">15 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他復旧支援費用</td> <td style="text-align: right;">301 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,262 百万円</td> </tr> </table>	管理物件備品滅失損失	773 百万円	自社物件修繕費用	124 百万円	仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円	ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円	その他復旧支援費用	301 百万円	計	1,262 百万円
管理物件備品滅失損失	773 百万円												
自社物件修繕費用	124 百万円												
仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円												
ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円												
その他復旧支援費用	301 百万円												
計	1,262 百万円												
—————	<p>※11 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等について、臨時かつ多額の発生のため特別損失に計上しております。</p>												
<p>※12 その他の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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												

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	△75,740 百万円
計	△75,740

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	107 百万円
為替換算調整勘定	3,225
持分法適用会社に対する持分相当額	2
計	3,335

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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273株は、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498,600株は、「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	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。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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(注)1	159,543,915	15,900,000	—	175,443,915
合計	159,543,915	15,900,000	—	175,443,915
自己株式				
普通株式(注)2, 3, 4	7,667,387	63	799,600	6,867,850
合計	7,667,387	63	799,600	6,867,850

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加15,900,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加63株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少799,600株は、「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。

4. 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2,298,900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	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	15
合計		—	—	—	—	—	15

(注) 上記の新株予約権は、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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 (平成22年3月31日現在) (百万円)	※ 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 (平成23年3月31日現在) (百万円)
現金及び預金勘定 72,431	現金及び預金勘定 40,674
預入期間が3か月を超える定期預金 △400	預入期間が3か月を超える定期預金 △182
現金及び現金同等物 72,031	現金及び現金同等物 40,492

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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)	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	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	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、従来によった場合と比較して、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。

5. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

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、「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、従来の方法によった場合と比較し、「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. 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。

d. セグメント情報

・当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は「賃貸事業」、「アパート建築請負事業」、「ホテルリゾート関連事業」、「住宅等不動産販売事業」の4つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、家賃保証業、社宅代行業等を行っております。「アパート建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の経営及びリゾート会員権等の販売を行っております。「住宅等不動産販売事業」は、戸建分譲住宅等の販売を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	アパート 建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	住宅等 不動産 販売事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	342,316	237,062	6,734	24,643	610,756	9,619	620,376	—	620,376
セグメント間の内部売上高 又は振替高	397	—	2,972	—	3,370	35	3,406	△3,406	—
計	342,713	237,062	9,706	24,643	614,126	9,655	623,782	△3,406	620,376
セグメント利益又は損失(△)	△47,875	29,744	△1,324	△3,356	△22,811	△3,419	△26,231	△3,496	△29,727
セグメント資産	183,177	30,735	55,911	3,996	273,820	10,019	283,840	112,671	396,511
その他の項目									
減価償却費	1,983	1,033	1,967	2	4,986	105	5,092	1,203	6,295
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	1,580	41	3,070	2	4,694	1,494	6,189	5,182	11,372

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失の調整額△3,496百万円は、セグメント間取引消去90百万円、全社費用△3,587百万円であり、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

セグメント資産の調整額112,671百万円は、主に余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,182百万円は、報告セグメントに帰属しない設備等の投資額であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	アパート 建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	住宅等 不動産 販売事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	356,606	107,821	6,491	4,688	475,607	8,783	484,390	—	484,390
セグメント間の内部売上高 又は振替高	451	—	1,696	—	2,147	35	2,182	△2,182	—
計	357,057	107,821	8,187	4,688	477,755	8,818	486,573	△2,182	484,390
セグメント利益又は損失(△)	△30,094	11,971	△1,974	219	△19,878	△1,442	△21,320	△2,286	△23,607
セグメント資産	150,082	3,551	34,402	120	188,155	7,222	195,378	102,895	298,274
その他の項目									
減価償却費	2,670	422	1,918	—	5,012	108	5,120	1,330	6,451
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	384	94	405	—	884	61	946	2,635	3,582

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等を含んでおります。
2. 調整額の内容は以下の通りであります。
- セグメント利益又は損失の調整額△2,286百万円は、セグメント間取引消去46百万円、全社費用△2,333百万円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。
- セグメント資産の調整額102,895百万円は、主に余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等であります。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,635百万円は、報告セグメントに帰属しない設備等の投資額であります。
3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

e. 関連情報

・当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

日本	米国信託統治領 グアム	中華人民共和国	合計
118,083	32,190	10	150,284

(3) 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

・当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

賃貸事業	アパート建築 請負事業	ホテルリゾート 関連事業	住宅等不動産 販売事業	その他	全社・消去	合計
2,089	—	39	—	—	98	2,227

g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

・当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

・当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1株当たり純資産額 466円 76銭	1株当たり純資産額 195円 91銭
1株当たり当期純損失 521円 91銭	1株当たり当期純損失 261円 3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。	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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	70,979	33,040
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	88	15
(うち新株予約権)	(88)	(15)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	70,890	33,025
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)	151,876	168,576

2. 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純損失(百万円)	79,075	40,889
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損失(百万円)	79,075	40,889
期中平均株式数(千株)	151,511	156,648
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)	第1回新株予約権1種類(新株予約権の数710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2,298千株)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)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)								
<p>重要な資産の担保提供</p> <p>当社は、取引先金融機関からの要請により、借入金に対する追加担保として下記の資産を提供することを平成22年6月25日付で合意いたしました。</p> <p>担保提供資産の種類及び簿価</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>29,584 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>11,846 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,079 百万円</td> </tr> <tr> <td><u>計</u></td> <td><u>42,510 百万円</u></td> </tr> </table>	建物及び構築物	29,584 百万円	土地	11,846 百万円	その他	1,079 百万円	<u>計</u>	<u>42,510 百万円</u>	—
建物及び構築物	29,584 百万円								
土地	11,846 百万円								
その他	1,079 百万円								
<u>計</u>	<u>42,510 百万円</u>								

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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	66,521	38,004
売掛金	7,708	5,888
完成工事未収入金	4,736	2,117
営業貸付金	5,043	4,311
有価証券	10	—
販売用不動産	1,371	13
仕掛販売用不動産	2,584	104
未成工事支出金	1,184	586
貯蔵品	464	357
前払費用	27,877	23,826
繰延税金資産	6,142	3,712
未収収益	9	6
未収入金	3,210	1,253
預け金	12,210	10,904
関係会社短期貸付金	3,000	500
その他	1,052	579
貸倒引当金	△1,561	△1,002
流動資産合計	141,565	91,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,987	66,638
減価償却累計額	△31,254	△32,792
建物(純額)	33,732	33,845
構築物	687	626
減価償却累計額	△375	△347
構築物(純額)	311	279
機械及び装置	681	832
減価償却累計額	△235	△331
機械及び装置(純額)	445	500
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	8,284	8,635
減価償却累計額	△6,560	△7,211
工具、器具及び備品(純額)	1,724	1,424
土地	89,127	78,510
リース資産	5,923	6,237
減価償却累計額	△1,546	△2,727
リース資産(純額)	4,376	3,510
建設仮勘定	3,356	—
有形固定資産合計	133,075	118,071

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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	2,536
リース資産	14	10
ソフトウェア仮勘定	4,527	4,321
無形固定資産合計	6,243	7,435
投資その他の資産		
投資有価証券	5,211	5,090
関係会社株式	1,606	1,606
出資金	0	0
長期貸付金	1,101	601
関係会社長期貸付金	51,121	46,406
固定化営業債権	1,882	2,138
長期前払費用	51,236	34,215
繰延税金資産	7,482	2,269
その他	5,525	2,605
貸倒引当金	△10,602	△14,837
投資その他の資産合計	114,566	80,098
固定資産合計	253,885	205,604
繰延資産		
社債発行費	89	75
繰延資産合計	89	75
資産合計	395,539	296,846

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,641	2,683
工事未払金	43,375	12,634
短期借入金	9,719	22,690
1年内返済予定の長期借入金	20,280	11,811
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,196	1,230
未払金	10,400	10,974
未払費用	4	4
未払法人税等	1,560	420
前受金	98,523	97,137
未成工事受入金	9,425	4,055
預り金	6,625	5,551
賞与引当金	3,047	—
完成工事補償引当金	326	133
災害損失引当金	—	1,189
地上デジタル放送対応引当金	—	1,188
資産除去債務	40	30
その他	241	575
流動負債合計	207,969	172,870
固定負債		
社債	3,160	2,600
長期借入金	22,761	2,227
リース債務	3,639	2,738
長期前受金	—	14,830
長期未払金	1,185	1,210
退職給付引当金	7,280	7,840
空室損失引当金	31,728	32,605
長期預り敷金保証金	46,098	26,029
資産除去債務	61	43
固定負債合計	115,915	90,125
負債合計	323,884	262,996

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	56,562
資本剰余金		
資本準備金	30,664	31,587
その他資本剰余金	2,619	2,137
資本剰余金合計	33,284	33,724
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△11,340	△51,155
利益剰余金合計	△11,340	△51,155
自己株式	△6,142	△5,502
株主資本合計	71,441	33,629
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	124	204
評価・換算差額等合計	124	204
新株予約権	88	15
純資産合計	71,654	33,849
負債純資産合計	395,539	296,846

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
売上高		
請負事業売上高	236,987	107,821
賃貸事業売上高	342,374	355,568
その他の事業売上高	36,006	14,720
売上高合計	615,367	478,109
売上原価		
請負事業売上原価	173,169	71,425
賃貸事業売上原価	353,186	356,881
その他の事業売上原価	37,610	13,927
売上原価合計	563,966	442,234
売上総利益	51,401	35,875
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	6,700	3,247
販売手数料	7,377	3,857
貸倒引当金繰入額	195	539
役員報酬	441	222
給料及び手当	27,277	23,587
賞与	1,441	176
賞与引当金繰入額	1,585	—
退職給付引当金繰入額	1,670	1,165
役員退職慰労引当金繰入額	30	—
福利厚生費	6,585	5,743
支払手数料	4,301	3,918
賃借料	4,543	3,403
減価償却費	1,777	1,870
租税公課	3,604	3,147
その他	12,315	8,849
販売費及び一般管理費合計	79,849	59,732
営業損失 (△)	△28,448	△23,857
営業外収益		
受取利息	148	56
受取配当金	54	63
投資有価証券売却益	1	64
請負工事解約収入	105	49
受取賃貸料	137	83
その他	363	311
営業外収益合計	811	629
営業外費用		
支払利息	1,175	1,589
社債利息	20	37
投資有価証券売却損	—	121
支払手数料	841	926
為替差損	235	955
貸倒引当金繰入額	2,508	3,381
その他	407	357
営業外費用合計	5,188	7,368
経常損失 (△)	△32,825	△30,596

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	130	2,011
貸倒引当金戻入額	1,114	162
役員退職慰労引当金戻入額	92	—
賞与引当金戻入額	—	2,588
新株予約権戻入益	—	82
特別利益合計	1,336	4,845
特別損失		
固定資産売却損	226	12
固定資産除却損	839	101
減損損失	3,202	2,227
投資有価証券売却損	—	51
子会社株式評価損	231	—
貸倒引当金繰入額	72	356
空室損失引当金繰入額	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	—
仕組預金解約損	—	753
災害による損失	—	1,262
地上デジタル放送対応費用	—	339
地上デジタル放送対応引当金繰入額	—	1,188
その他	559	—
特別損失合計	45,744	6,294
税引前当期純損失(△)	△77,233	△32,046
法人税、住民税及び事業税	284	204
過年度法人税等	1,358	—
法人税等還付税額	—	△19
法人税等調整額	△139	7,583
法人税等合計	1,503	7,768
当期純損失(△)	△78,736	△39,814

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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		
新株の発行	—	922
当期変動額合計	—	922
当期末残高	55,640	56,562
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	30,664	30,664
当期変動額		
新株の発行	—	922
当期変動額合計	—	922
当期末残高	30,664	31,587
その他資本剰余金		
前期末残高	2,830	2,619
当期変動額		
自己株式の処分	△210	△481
当期変動額合計	△210	△481
当期末残高	2,619	2,137
資本剰余金合計		
前期末残高	33,495	33,284
当期変動額		
新株の発行	—	922
自己株式の処分	△210	△481
当期変動額合計	△210	440
当期末残高	33,284	33,724
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	67,396	△11,340
当期変動額		
当期純損失(△)	△78,736	△39,814
当期変動額合計	△78,736	△39,814
当期末残高	△11,340	△51,155
利益剰余金合計		
前期末残高	67,396	△11,340
当期変動額		
当期純損失(△)	△78,736	△39,814
当期変動額合計	△78,736	△39,814
当期末残高	△11,340	△51,155

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
自己株式		
前期末残高	△6,541	△6,142
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	399	640
当期変動額合計	399	640
当期末残高	△6,142	△5,502
株主資本合計		
前期末残高	149,990	71,441
当期変動額		
新株の発行	—	1,844
当期純損失(△)	△78,736	△39,814
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	188	158
当期変動額合計	△78,548	△37,811
当期末残高	71,441	33,629
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	62	124
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	61	79
当期変動額合計	61	79
当期末残高	124	204
評価・換算差額等合計		
前期末残高	62	124
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	61	79
当期変動額合計	61	79
当期末残高	124	204
新株予約権		
前期末残高	—	88
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	88	△73
当期変動額合計	88	△73
当期末残高	88	15
純資産合計		
前期末残高	150,053	71,654
当期変動額		
新株の発行	—	1,844
当期純損失(△)	△78,736	△39,814
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	188	158
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	150	6
当期変動額合計	△78,398	△37,805
当期末残高	71,654	33,849