



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月11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) 経営管理部広報グループ部長 (氏名) 宮尾文也

TEL 03-5350-0216

定時株主総会開催予定日 平成24年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28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、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	459,436	△5.2	4,585	—	2,349	—	1,588	—
23年3月期	484,390	△21.9	△23,607	—	△31,808	—	△40,889	—

(注) 包括利益 24年3月期 687百万円 (—%) 23年3月期 △39,868百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年3月期	9.40	9.40	4.8	0.8	1.0
23年3月期	△261.03	—	△78.7	△9.2	△4.9

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 △663百万円 23年3月期 △268百万円

(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
24年3月期	264,783	33,831	12.8	199.73
23年3月期	298,274	33,040	11.1	195.91

(参考) 自己資本 24年3月期 33,804百万円 23年3月期 33,025百万円

(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
24年3月期	△3,174	△3,537	7,245	40,877
23年3月期	△28,337	13,143	△15,890	40,492

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	%	%
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	219,600	△1.5	△1,600	—	△2,600	—	△2,900	—	△17.13
通期	463,900	1.0	8,000	74.4	6,100	159.6	5,500	246.1	32.50

※ 注記事項

(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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

24年3月期	175,443,915 株	23年3月期	175,443,915 株
24年3月期	6,190,520 株	23年3月期	6,867,850 株
24年3月期	168,995,991 株	23年3月期	156,648,594 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	453,304	△5.2	4,283	—	2,132	—	1,391	—
23年3月期	478,109	△22.3	△23,857	—	△30,596	—	△39,814	—

	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
24年3月期	8.23	8.23
23年3月期	△254.17	—

(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		
24年3月期	264,016		35,389		13.4	208.93		
23年3月期	296,846		33,849		11.4	200.70		

(参考) 自己資本 24年3月期 35,362百万円 23年3月期 33,833百万円

2. 平成25年3月期の個別業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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	%	
第2四半期(累計)	216,400	△1.7	△2,900	—	△3,100	—	円 銭 △18.32
通期	457,100	0.8	4,900	129.8	4,400	216.2	26.00

※ 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、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。

○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	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
3. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 追加情報	16
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
4. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	32
5. その他	34
生産、受注及び販売の状況	34

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当連結会計年度(24年3月期)	459,436	4,585	2,349	1,588
前連結会計年度(23年3月期)	484,390	△23,607	△31,808	△40,889
増減額	△24,954	28,193	34,158	42,478

当連結会計年度における国内経済は、東日本大震災による景気後退から緩やかな回復傾向にありましたが、欧州政府債務危機や原油高を背景とした海外景気の下振れや為替レート・株価への影響等により、依然として先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界においては、平成23年度の新設住宅着工戸数は前年度比2.7%増加いたしました。貸家限定すると前年度比0.7%減少しており、3年連続減少となっております。

このような状況のなか、当社グループは、賃貸事業への軸足転換に伴うアパート供給抑制策により、請負事業は大幅減収となりましたが、賃貸事業での各種付帯収益の拡大により売上高の確保を図りました。また、法人営業強化等による入居率の回復並びに徹底的なコスト削減等により3期ぶりの黒字化を実現いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,594億36百万円（前連結会計年度比5.2%減）となりました。営業利益は空室損失引当金の戻入133億98百万円等により45億85百万円（前連結会計年度は営業損失236億7百万円）、経常利益は支払利息等金融費用20億8百万円の計上等により23億49百万円（前連結会計年度は経常損失318億8百万円）、当期純利益は減損損失26億10百万円の計上等により15億88百万円（前連結会計年度は当期純損失408億89百万円）となりました。

また、個別ベースでは、売上高4,533億4百万円（前期比5.2%減）、営業利益42億83百万円（前期は営業損失238億57百万円）、経常利益21億32百万円（前期は経常損失305億96百万円）、当期純利益13億91百万円（前期は当期純損失398億14百万円）となりました。

(セグメント別の業績)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	356,606	380,307	23,701	△30,094	5,248	35,343
アパート建築請負事業	107,821	62,913	△44,907	11,971	4,309	△7,661
ホテルリゾート関連事業	6,491	6,228	△263	△1,974	△1,663	311
シルバー事業	7,785	8,845	1,059	△1,509	△855	654
その他	5,686	1,142	△4,544	287	△37	△325
調整額	—	—	—	△2,286	△2,415	△128
合計	484,390	459,436	△24,954	△23,607	4,585	28,193

1. 賃貸事業

当連結会計年度末の管理戸数は556千戸（前期末比15千戸減）、期末入居率は83.40%（前期末比－0.29ポイント）、期中平均入居率は81.16%（前期比＋1.07ポイント）となりました。これは主に、加盟店（レオパレスパートナーズ）の拡大による集客窓口の増加、法人営業の強化に加えて、安定した入居需要が見込めるエリアに絞り込んだ物件供給により管理戸数の抑制を図ったこと等によるものであります。

賃貸事業においては、加盟店強化・法人契約獲得に注力するとともに、付帯収益（建物・家具家電メンテナンスサービス、B B保守サービス等）の拡大、ホームセキュリティシステムの設置等による物件価値、家賃単価および入居率の向上を図ったほか、相場賃料を踏まえた借上家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直し等によるコスト削減に取り組みました。

なお、当連結会計年度末の直営店数は167店（前期末比3店増）、加盟店数は190店舗（前期末比69店増）いたしました。

これらの結果、売上高は3,803億7百万円（前連結会計年度比6.6%増）、営業利益は52億48百万円（前連結会計年度は営業損失300億94百万円）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500億19百万円（前連結会計年度比37.7%減）、当連結会計年度末の受注残高は544億98百万円（前連結会計年度末比54.7%減）となりました。なお、当期の受注数値は、期中解約高を受注高からではなく受注残高から差し引く方式により記載しております（解約高を受注高から差し引いた場合、当連結会計年度の受注高は△52億99百万円となります）。当該方式を採用した理由等につきましては、5. その他「生産・受注及び販売の状況」(2) 受注状況をご参照ください。

アパート建築請負事業においては、賃貸事業の収益改善への寄与のため、確実な入居需要が見込まれる地域に特化した受注活動を行ったほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」の販売、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置等を推進いたしました。

また、資材調達価格の低減、事業所・人員配置の見直し等によるコスト削減を図っております。なお、当連結会計年度末の店舗数は51店（前年度末比24店減）といたしました。

これらの結果、売上高は629億13百万円（前連結会計年度比41.7%減）、営業利益は43億9百万円（前連結会計年度比64.0%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62億28百万円（前連結会計年度比4.1%減）、営業損失は16億63百万円（前連結会計年度比3億11百万円改善）となりました。

4. シルバー事業

売上高は88億45百万円（前連結会計年度比13.6%増）、営業損失は8億55百万円（前連結会計年度比6億54百万円改善）となりました。

5. その他事業

少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業等のその他事業は、売上高は11億42百万円（前連結会計年度比79.9%減）、営業損失は37百万円（前連結会計年度は営業利益2億87百万円）となりました。

（次期の見通し）

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
平成24年3月期（実績）	459,436	4,585	2,349	1,588
平成25年3月期（予想）	463,900	8,000	6,100	5,500
増減額	4,463	3,414	3,750	3,911

当期においては、賃貸事業を黒字化させ、ストックビジネスを中心とした安定的な収益体質への転換を実現いたしました。次期については、当該収益体質を強化・推進して更なる収益拡大を図ることにより、前連結会計年度比増収・増益となる見通しであります。

なお、当社は、平成25年3月期から平成27年3月期までの中期経営計画を策定し、本日別途公表しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末	264,783	230,951	33,831
前連結会計年度末	298,274	265,233	33,040
増減額	△33,490	△34,281	790

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比334億90百万円減少の2,647億83百万円となりました。これは主に、前払費用が48億80百万円、建物及び構築物（純額）が40億74百万円、土地が27億45百万円、長期前払費用が159億27百万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、前連結会計年度末比342億81百万円減少の2,309億51百万円となりました。これは主に、有利子負債が77億95百万円、長期前受金が70億78百万円増加した一方、前受金が180億80百万円、空室損失引当金が133億98百万円、長期預り敷金保証金が161億81百万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、前連結会計年度末比7億90百万円増加の338億31百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が9億50百万円増加した一方、当期純利益の計上により利益剰余金が15億88百万円増加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1.7ポイント上昇し12.8%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、31億74百万円の支出（前連結会計年度比251億62百万円支出減少）となりました。これは主に、長期前払費用の減少額が206億16百万円あった一方、空室損失引当金の減少額が133億98百万円、預り保証金の減少額が163億85百万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、35億37百万円の支出（前連結会計年度は131億43百万円の収入）となりました。これは主に、有形・無形固定資産取得による支出が8億16百万円、定期預金預入による支出が4億19百万円（払戻による収入差引後）、その他支出（長期金銭信託等）が22億89百万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、72億45百万円の収入（前連結会計年度は158億90百万円の支出）となりました。これは主に、借入による収入が84億15百万円（借入金返済・社債償還差引後）、ファイナンス・リース債務の返済による支出が12億61百万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408億77百万円となり、前連結会計年度末比3億85百万円増加いたしました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率(%)	31.3	17.9	11.1	12.8
時価ベースの自己資本比率(%)	18.9	18.6	6.2	18.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	0.6	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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・平成24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いません。

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、前連結会計年度まで2期連続で営業損失・当期純損失を計上してはりましたが、経営改善策を着実に実行したこと等により、当連結会計年度においては、営業利益45億85百万円、当期純利益15億88百万円を計上するとともに、ストックビジネスである賃貸事業において安定的に収益を確保できる事業構造の基盤を構築いたしました。これにより、提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象は解消されたものと判断しております。

(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。

次期の配当につきましても無配とさせて頂く予定ではありますが、安定的な収益体制の確立により減少した利益剰余金の回復に努め、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で借上げ運営管理をしている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. 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。

10. 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. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「新しい価値の創造」を企業理念として掲げ、①時代のニーズをしっかりと見据えながら、柔軟な発想と活力のある全員参画のチームワークで当社にしかできない新しい価値を創造すること、②お客様の喜びを自らの喜びとし、常に商品・サービス・技術を進化させ企業として成長し続けること、③業界のリーディングカンパニーとして、より快適な暮らしと豊かな社会づくりに貢献し、社会全体に新しい価値をもたらすことを目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

平成25年3月期における目標とする経営指標は、売上高4,640億円、当期純利益58億円、期中平均入居率83.04%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」を更に推進し、ストックビジネス（賃貸事業）による収益を中心に据えた安定的な収益構造を確立することを中期経営計画（平成25年3月期～平成27年3月期の3ヶ年）の基本方針としております。

賃貸事業においては、従来より取り組んでいる各種施策を継続して入居率の向上、借上家賃の適正化、物件価値の向上等を図り、収益体質の確立ならびに高収益事業としての更なる展開を目指します。請負事業においては、供給物件の多様化による新たな収益基盤の開拓を図ります。管理部門等においては、総合企画室を総合企画本部に昇格し成長戦略の立案機能強化を図っております。また、低コスト体制を維持・継続する一方、今後の収益拡大に必要なコスト（人件費・広告宣伝費・販売促進費等）は戦略的に投入してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

・個人顧客の増加

当社管理物件の入居者については、法人顧客は増加傾向にある一方、個人顧客は減少傾向にあります。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、新規出店による営業網の拡大ならびに個人・学生向けの広告やキャンペーンの実施等により、個人顧客の取り込み強化を図ってまいります。

・高付加価値商品の開発

今後、当社グループが更なる収益拡大を図るためには、新たな顧客層・事業領域を開拓できるような高付加価値商品の開発が必要となります。すでに当社は、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る物件価値向上施策を実行しておりますが、今後も施主・入居者双方にとって魅力のある商品・サービスの開発に努め、新たな収益基盤の確立を図ってまいります。

3. 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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,674	41,477
売掛金	6,259	4,541
完成工事未収入金	2,117	1,004
営業貸付金	4,311	2,419
有価証券	—	9
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	※4 104	—
未成工事支出金	586	620
原材料及び貯蔵品	457	491
前払費用	23,878	18,997
繰延税金資産	3,712	3,093
未収入金	1,234	1,152
その他	11,872	9,685
貸倒引当金	△1,005	△446
流動資産合計	94,219	83,061
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4 108,931	※4 106,865
減価償却累計額	△49,739	△51,748
建物及び構築物(純額)	※4 59,191	※4 55,116
土地	※4 84,851	※4 82,105
リース資産	6,237	6,842
減価償却累計額	△2,727	△3,935
リース資産(純額)	3,510	2,906
建設仮勘定	66	27
その他	13,892	13,663
減価償却累計額	△11,227	△11,807
その他(純額)	2,665	1,856
有形固定資産合計	150,284	142,013
無形固定資産		
その他	7,588	7,079
無形固定資産合計	7,588	7,079
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 6,534	※1, ※4 6,489
長期貸付金	601	588
固定化営業債権	※2 4,452	※2 2,837
長期前払費用	34,222	18,295
繰延税金資産	2,269	3,318
その他	※4 3,102	※4 4,428
貸倒引当金	△5,077	△3,390
投資その他の資産合計	46,105	32,567
固定資産合計	203,979	181,659
繰延資産		
社債発行費	75	61
繰延資産合計	75	61
資産合計	298,274	264,783

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,699	2,791
工事未払金	12,634	13,313
短期借入金	※4 22,690	※4 38,904
1年内返済予定の長期借入金	※4 11,811	※4 6,800
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,348
未払金	11,685	14,208
未払費用	4	5
未払法人税等	426	324
前受金	97,154	79,073
未成工事受入金	4,055	2,957
完成工事補償引当金	133	56
保証履行引当金	135	390
災害損失引当金	1,189	50
地上デジタル放送対応引当金	1,188	122
資産除去債務	30	27
その他	6,090	5,360
流動負債合計	173,719	166,295
固定負債		
社債	2,600	2,040
長期借入金	※4 2,227	—
リース債務	2,738	2,000
退職給付引当金	7,873	8,041
空室損失引当金	32,605	19,207
長期預り敷金保証金	26,035	9,853
資産除去債務	47	50
長期前受金	14,830	21,908
長期未払金	1,210	9
その他	1,344	1,545
固定負債合計	91,513	64,656
負債合計	265,233	230,951
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金	34,334	33,883
利益剰余金	△46,552	△44,963
自己株式	△5,502	△4,959
株主資本合計	38,842	40,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	204	249
繰延ヘッジ損益	△3	—
為替換算調整勘定	△6,018	△6,968
その他の包括利益累計額合計	△5,817	△6,719
新株予約権	15	26
純資産合計	33,040	33,831
負債純資産合計	298,274	264,783

(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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
売上高		
賃貸事業売上高	356,606	380,307
請負事業売上高	107,821	62,913
その他の事業売上高	19,963	16,215
売上高合計	484,390	459,436
売上原価		
賃貸事業売上原価	357,130	342,131
請負事業売上原価	71,425	46,147
その他の事業売上原価	19,836	15,293
売上原価合計	448,392	403,572
売上総利益	35,998	55,864
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,303	2,615
販売手数料	2,300	2,025
貸倒引当金繰入額	539	531
役員報酬	287	233
給料及び賞与	24,426	21,744
退職給付引当金繰入額	1,172	828
賃借料	3,471	2,860
減価償却費	1,920	1,783
租税公課	3,474	3,400
その他	18,708	15,254
販売費及び一般管理費合計	59,605	51,278
営業利益又は営業損失(△)	△23,607	4,585
営業外収益		
受取利息	60	50
受取配当金	53	59
投資有価証券売却益	64	—
請負工事解約収入	49	50
受取賃貸料	83	—
償却債権取立益	—	418
債務勘定整理益	—	411
その他	366	294
営業外収益合計	678	1,284
営業外費用		
支払利息	1,626	1,375
支払手数料	926	632
持分法による投資損失	268	663
為替差損	5,561	580
投資有価証券売却損	121	—
その他	376	268
営業外費用合計	8,880	3,520
経常利益又は経常損失(△)	△31,808	2,349

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※1 2,046	※1 1
貸倒引当金戻入額	254	—
賞与引当金戻入額	2,605	—
新株予約権戻入益	82	1
災害損失引当金戻入額	—	※2 319
地上デジタル放送対応引当金戻入額	—	※3 221
役員退職慰労未払金戻入額	—	1,185
特別利益合計	4,988	1,729
特別損失		
固定資産売却損	※4 14	※4 0
固定資産除却損	※5 101	※5 111
減損損失	※6 2,227	※6 2,610
投資有価証券売却損	51	—
貸倒引当金繰入額	356	—
仕組預金解約損	753	—
災害による損失	1,262	4
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	0	—
特別損失合計	6,297	2,726
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△33,117	1,352
法人税、住民税及び事業税	207	205
法人税等還付税額	△19	△13
法人税等調整額	7,583	△428
法人税等合計	7,771	△236
当期純利益又は当期純損失(△)	△40,889	1,588

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	△40,889	1,588
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	79	45
為替換算調整勘定	939	△950
持分法適用会社に対する持分相当額	2	3
その他の包括利益合計	1,021	*1 △901
包括利益	△39,868	687
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△39,868	687

(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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	55,640	56,562
当期変動額		
新株の発行	922	—
当期変動額合計	922	—
当期末残高	56,562	56,562
資本剰余金		
当期首残高	33,894	34,334
当期変動額		
新株の発行	922	—
自己株式の処分	△481	△450
当期変動額合計	440	△450
当期末残高	34,334	33,883
利益剰余金		
当期首残高	△5,663	△46,552
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△40,889	1,588
当期変動額合計	△40,889	1,588
当期末残高	△46,552	△44,963
自己株式		
当期首残高	△6,142	△5,502
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	640	542
当期変動額合計	640	542
当期末残高	△5,502	△4,959
株主資本合計		
当期首残高	77,728	38,842
当期変動額		
新株の発行	1,844	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△40,889	1,588
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	158	92
当期変動額合計	△38,886	1,681
当期末残高	38,842	40,523

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24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		
当期首残高	124	204
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	79	45
当期変動額合計	79	45
当期末残高	204	249
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△5	△3
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2	3
当期変動額合計	2	3
当期末残高	△3	—
為替換算調整勘定		
当期首残高	△6,957	△6,018
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	939	△950
当期変動額合計	939	△950
当期末残高	△6,018	△6,968
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△6,838	△5,817
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,021	△901
当期変動額合計	1,021	△901
当期末残高	△5,817	△6,719
新株予約権		
当期首残高	88	15
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△73	11
当期変動額合計	△73	11
当期末残高	15	26
純資産合計		
当期首残高	70,979	33,040
当期変動額		
新株の発行	1,844	—
当期純利益又は当期純損失（△）	△40,889	1,588
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	158	92
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	947	△890
当期変動額合計	△37,938	790
当期末残高	33,040	33,831

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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(△)	△33,117	1,352
減価償却費	6,451	6,046
貸倒引当金の増減額(△は減少)	385	328
空室損失引当金の増減額(△は減少)	877	△13,398
役員退職慰労未払金の増減額(△は減少)	—	△1,185
災害損失引当金の増減額(△は減少)	—	△819
地上デジタル放送対応引当金の増減額(△は減少)	—	△844
受取利息及び受取配当金	△114	△110
支払利息	1,626	1,375
為替差損益(△は益)	5,561	580
持分法による投資損益(△は益)	268	663
有形固定資産売却損益(△は益)	△2,031	△1
有形固定資産除却損	101	111
減損損失	2,227	2,610
災害損失	1,262	4
災害損失引当金戻入額	—	△319
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	—
地上デジタル放送対応引当金戻入額	—	△221
投資有価証券売却損益(△は益)	108	—
売上債権の増減額(△は増加)	7,820	3,867
販売用不動産の増減額(△は増加)	3,837	104
未成工事支出金の増減額(△は増加)	550	△33
長期前払費用の増減額(△は増加)	20,253	20,616
仕入債務の増減額(△は減少)	△31,706	3,483
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△5,370	△1,098
前受金の増減額(△は減少)	13,440	△11,006
預り保証金の増減額(△は減少)	△19,691	△16,385
未払消費税等の増減額(△は減少)	2,518	△1,081
その他	△1,992	4,136
小計	△25,204	△1,221
利息及び配当金の受取額	113	97
利息の支払額	△1,616	△1,482
法人税等の支払額	△1,629	△567
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,337	△3,174

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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	△1,353	△578
有形固定資産の売却による収入	12,742	12
無形固定資産の取得による支出	△1,897	△238
投資有価証券の取得による支出	△20	△110
投資有価証券の売却による収入	993	60
貸付けによる支出	△68	△33
貸付金の回収による収入	218	58
定期預金の預入による支出	△3,713	△800
定期預金の払戻による収入	6,575	380
その他	△332	△2,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,143	△3,537
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	16,500	16,839
短期借入金の返済による支出	△3,529	△625
長期借入金の返済による支出	△29,003	△7,238
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,198	△1,261
社債の償還による支出	△560	△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	158	91
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	△15,890	7,245
現金及び現金同等物に係る換算差額	△455	△147
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△31,539	385
現金及び現金同等物の期首残高	72,031	40,492
現金及び現金同等物の期末残高	※ 40,492	※ 40,877

(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

(持分法の適用に関する事項)

当連結会計年度より、新たに株式を取得した株式会社LIXILリニューアルを持分法適用の範囲に含めております。

なお、上記以外については、最近の有価証券報告書（平成23年6月29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

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(法人税率の変更等による影響)

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来40.69%から、平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.01%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.64%となります。この税率変更により、繰延税金資産の純額が620百万円減少し、法人税等調整額が639百万円、その他有価証券評価差額金が19百万円それぞれ増加しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
投資有価証券(株式)	744百万円	93百万円

※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。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
破産・更生債権	35百万円	5百万円
破産・更生申立中の債権	2,332	1,110
長期化営業貸付金	1,609	1,240
その他	475	481
計	4,452	2,837

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
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	1,469百万円
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	21
関連会社(トヨタミヤマ工業㈱)の仕入先に対する保証債務	—	212
計	1,636	1,704

※4 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
仕掛販売用不動産	20百万円	—百万円
建物及び構築物	58,351	54,347
土地	84,334	81,585
投資有価証券	935	879
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	144,060	137,232

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	20,065百万円	36,654百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,811	6,800
長期借入金	2,227	—
計	34,104	43,455

このほか、投資有価証券を以下のとおり法務局に供託しております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25百万円	30百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	614	695
住宅販売瑕疵担保保証金	99	103
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238	731

5 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借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
貸出コミットメントの総額	16,500百万円	16,500百万円
借入実行残高	16,500	16,500
差引額	—	—

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物及び構築物	44百万円	1百万円
土地	1,999	0
その他	1	—
計	2,046	1

※2 前連結会計年度において計上した東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金1,189百万円の戻入額であります。

※3 前連結会計年度において計上した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の引当金の戻入額であります。

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物及び構築物	1百万円	0百万円
その他	12	—
計	14	0

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物及び構築物	89百万円	88百万円
リース資産	0	—
その他	12	22
無形固定資産	—	0
計	101	111

※6 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
東京都世田谷区ほか	賃貸用資産（アパート等108棟）	建物及び構築物	297
		土地	1,792
北海道札幌市	ホテル	土地	39
神奈川県三浦市ほか	休止資産（研修施設等2棟）	建物及び構築物	58
		土地	40
合計			2,227

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。

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。

賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく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。

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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
東京都目黒区ほか	賃貸用資産（アパート等142棟）	建物及び構築物	155
		土地	2,451
東京都中野区	除却予定資産	建物及び構築物	1
		その他（工具器具備品）	1
合計			2,610

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。

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に計上いたしました。また、除却予定資産については、帳簿価額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく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3.8%で割引いて算定しております。除却予定資産は、事務所移転の意思決定を行い除却する見込みとなったため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	43百万円
組替調整額	—
税効果調整前	43
税効果額	1
その他有価証券評価差額金	45

為替換算調整勘定:

当期発生額	△950
組替調整額	—
税効果調整前	△950
税効果額	—
為替換算調整勘定	△950

持分法適用会社に対する持分相当額:

当期発生額	3
その他の包括利益合計	△901

(株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

	当連結会計年度 期首株式数(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)
			当連結会計 年度期首	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いません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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

	当連結会計年度 期首株式数（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	175,443,915	—	—	175,443,915
合計	175,443,915	—	—	175,443,915
自己株式				
普通株式（注）1, 2, 3	6,867,850	170	677,500	6,190,520
合計	6,867,850	170	677,500	6,190,520

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加170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677,500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1,621,400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）
			当連結会計 年度期首	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	—	—	—	—	—	18
	第1回新株予約権（注）	普通株式	—	14,000,000	—	14,000,000	3
	第2回新株予約権（注）	普通株式	—	14,000,000	—	14,000,000	2
	第3回新株予約権（注）	普通株式	—	14,000,000	—	14,000,000	2
合計		—	—	42,000,000	—	42,000,000	26

(注) 第1～3回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

3. 配当に関する事項

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)

※ 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

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
現金及び預金勘定	40,674百万円	41,477百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△182	△600
現金及び現金同等物	40,492	40,877

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

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」、「シルバー事業」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。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。

当連結会計年度から、「その他」に含まれていた「シルバー事業」については、量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載し、報告セグメントとして記載していた「住宅等不動産販売事業」については、事業縮小により重要性が低下したため「その他」に含めて記載する方法に変更しております。

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	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	356,606	107,821	6,491	7,785	478,704	5,686	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	7,785	480,852	5,721	486,573	△2,182	484,390
セグメント利益又は損失(△)	△30,094	11,971	△1,974	△1,509	△21,607	287	△21,320	△2,286	△23,607
セグメント資産	156,271	22,068	45,728	2,297	226,366	5,412	231,779	66,494	298,274
その他の項目									
減価償却費	2,670	422	1,918	70	5,083	37	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	15	900	46	946	2,635	3,582

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	380,307	62,913	6,228	8,845	458,294	1,142	459,436	—	459,436
セグメント間の内部売上高 又は振替高	427	—	1,217	—	1,645	60	1,705	△1,705	—
計	380,735	62,913	7,445	8,845	459,939	1,202	461,141	△1,705	459,436
セグメント利益又は損失(△)	5,248	4,309	△1,663	△855	7,039	△37	7,001	△2,415	4,585
セグメント資産	131,746	16,129	42,095	2,299	192,271	4,370	196,642	68,140	264,783
その他の項目									
減価償却費	2,661	250	1,803	66	4,782	47	4,829	1,217	6,046
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	755	8	381	0	1,145	44	1,189	293	1,483

(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、少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売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(△)

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	46	20
全社費用※	△2,333	△2,435
合計	△2,286	△2,415

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
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	66,494	68,140

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	2,635	293

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結財務諸表の営業利益又は営業損失(△)と調整を行っております。

b. 関連情報

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

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

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

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(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
112,203	29,803	6	142,013

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。

c. 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

前連結会計年度（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	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	2,089	—	39	—	—	98	2,227

（注）「全社・消去」の金額は、休止固定資産（研修施設等2棟）に係るものであります。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24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	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	2,607	—	—	—	3	—	2,610

d. 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

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	195.91円	199.73円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	△261.03円	9.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	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。	9.40円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)		
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(百万円)	△40,889	1,588
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金額又は当期純損失金額(△)(百万円)	△40,889	1,588
期中平均株式数(千株)	156,648	168,995
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	34
(うち新株予約権(千株))	(—)	(34)
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	新株予約権1種類(新株予約権の数710個)	新株予約権3種類(新株予約権の数28,000,650個)

2. 「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1,621千株)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「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。

4. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	38,004	39,099
売掛金	5,888	4,123
完成工事未収入金	2,117	1,004
営業貸付金	4,311	2,419
有価証券	—	9
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	104	—
未成工事支出金	586	620
貯蔵品	357	398
前払費用	23,826	18,970
繰延税金資産	3,712	3,093
未収収益	6	7
未収入金	1,253	1,161
預け金	10,904	8,904
関係会社短期貸付金	500	900
その他	579	318
貸倒引当金	△1,002	△434
流動資産合計	91,166	80,610
固定資産		
有形固定資産		
建物	66,638	65,894
減価償却累計額	△32,792	△34,332
建物（純額）	33,845	31,562
構築物	626	587
減価償却累計額	△347	△339
構築物（純額）	279	248
機械及び装置	832	825
減価償却累計額	△331	△414
機械及び装置（純額）	500	411
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	8,635	8,460
減価償却累計額	△7,211	△7,604
工具、器具及び備品（純額）	1,424	856
土地	78,510	75,161
リース資産	6,237	6,842
減価償却累計額	△2,727	△3,935
リース資産（純額）	3,510	2,906
建設仮勘定	—	2
有形固定資産合計	118,071	111,148

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24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	2,536	1,842
リース資産	10	6
ソフトウェア仮勘定	4,321	4,514
無形固定資産合計	7,435	6,930
投資その他の資産		
投資有価証券	5,090	5,595
関係会社株式	1,606	1,636
出資金	0	0
長期貸付金	601	588
関係会社長期貸付金	46,406	45,578
固定化営業債権	2,138	2,837
長期前払費用	34,215	18,289
繰延税金資産	2,269	3,318
その他	2,605	3,856
貸倒引当金	△14,837	△16,437
投資その他の資産合計	80,098	65,265
固定資産合計	205,604	183,344
繰延資産		
社債発行費	75	61
繰延資産合計	75	61
資産合計	296,846	264,016

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,683	2,785
工事未払金	12,634	13,313
短期借入金	22,690	38,904
1年内返済予定の長期借入金	11,811	6,800
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,348
未払金	10,974	13,649
未払費用	4	5
未払法人税等	420	312
前受金	97,137	79,052
未成工事受入金	4,055	2,957
預り金	5,551	5,251
完成工事補償引当金	133	56
災害損失引当金	1,189	50
地上デジタル放送対応引当金	1,188	122
資産除去債務	30	27
その他	575	337
流動負債合計	172,870	165,535
固定負債		
社債	2,600	2,040
長期借入金	2,227	—
リース債務	2,738	2,000
長期前受金	14,830	21,908
長期未払金	1,210	9
退職給付引当金	7,840	8,018
空室損失引当金	32,605	19,207
長期預り敷金保証金	26,029	9,862
資産除去債務	43	45
固定負債合計	90,125	63,091
負債合計	262,996	228,626

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金		
資本準備金	31,587	31,587
その他資本剰余金	2,137	1,687
資本剰余金合計	33,724	33,274
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△51,155	△49,764
利益剰余金合計	△51,155	△49,764
自己株式	△5,502	△4,959
株主資本合計	33,629	35,113
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	204	249
評価・換算差額等合計	204	249
新株予約権	15	26
純資産合計	33,849	35,389
負債純資産合計	296,846	264,016

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
売上高		
賃貸事業売上高	355,568	378,932
請負事業売上高	107,821	62,910
その他の事業売上高	14,720	11,461
売上高合計	478,109	453,304
売上原価		
賃貸事業売上原価	356,881	341,563
請負事業売上原価	71,425	46,144
その他の事業売上原価	13,927	10,317
売上原価合計	442,234	398,025
売上総利益	35,875	55,278
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,247	2,568
販売手数料	3,857	3,082
貸倒引当金繰入額	539	544
役員報酬	222	185
給料及び手当	23,587	19,642
賞与	176	1,403
退職給付引当金繰入額	1,165	818
福利厚生費	5,743	4,531
支払手数料	3,918	3,688
賃借料	3,403	2,800
減価償却費	1,870	1,722
租税公課	3,147	3,100
その他	8,849	6,906
販売費及び一般管理費合計	59,732	50,995
営業利益又は営業損失(△)	△23,857	4,283
営業外収益		
受取利息	56	16
受取配当金	63	59
投資有価証券売却益	64	—
請負工事解約収入	49	50
受取賃貸料	83	—
償却債権取立益	—	418
債務勘定整理益	—	411
その他	311	313
営業外収益合計	629	1,268
営業外費用		
支払利息	1,589	1,345
社債利息	37	31
投資有価証券売却損	121	—
支払手数料	926	632
為替差損	955	112
貸倒引当金繰入額	3,381	1,047
その他	357	250
営業外費用合計	7,368	3,419
経常利益又は経常損失(△)	△30,596	2,132

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2,011	12
貸倒引当金戻入額	162	—
賞与引当金戻入額	2,588	—
役員退職慰労未払金戻入額	—	1,185
新株予約権戻入益	82	1
災害損失引当金戻入額	—	319
地上デジタル放送対応引当金戻入額	—	221
特別利益合計	4,845	1,740
特別損失		
固定資産売却損	12	—
固定資産除却損	101	110
減損損失	2,227	2,607
投資有価証券売却損	51	—
貸倒引当金繰入額	356	—
仕組預金解約損	753	—
災害による損失	1,262	4
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	—
特別損失合計	6,294	2,722
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△32,046	1,150
法人税、住民税及び事業税	204	197
法人税等還付税額	△19	△9
法人税等調整額	7,583	△428
法人税等合計	7,768	△240
当期純利益又は当期純損失 (△)	△39,814	1,391

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	55,640	56,562
当期変動額		
新株の発行	922	—
当期変動額合計	922	—
当期末残高	56,562	56,562
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	30,664	31,587
当期変動額		
新株の発行	922	—
当期変動額合計	922	—
当期末残高	31,587	31,587
その他資本剰余金		
当期首残高	2,619	2,137
当期変動額		
自己株式の処分	△481	△450
当期変動額合計	△481	△450
当期末残高	2,137	1,687
資本剰余金合計		
当期首残高	33,284	33,724
当期変動額		
新株の発行	922	—
自己株式の処分	△481	△450
当期変動額合計	440	△450
当期末残高	33,724	33,274
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△11,340	△51,155
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△39,814	1,391
当期変動額合計	△39,814	1,391
当期末残高	△51,155	△49,764
利益剰余金合計		
当期首残高	△11,340	△51,155
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△39,814	1,391
当期変動額合計	△39,814	1,391
当期末残高	△51,155	△49,764

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△6,142	△5,502
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	640	542
当期変動額合計	640	542
当期末残高	△5,502	△4,959
株主資本合計		
当期首残高	71,441	33,629
当期変動額		
新株の発行	1,844	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△39,814	1,391
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	158	92
当期変動額合計	△37,811	1,483
当期末残高	33,629	35,113
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	124	204
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	79	45
当期変動額合計	79	45
当期末残高	204	249
評価・換算差額等合計		
当期首残高	124	204
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	79	45
当期変動額合計	79	45
当期末残高	204	249
新株予約権		
当期首残高	88	15
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△73	11
当期変動額合計	△73	11
当期末残高	15	26
純資産合計		
当期首残高	71,654	33,849
当期変動額		
新株の発行	1,844	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△39,814	1,391
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	158	92
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6	56
当期変動額合計	△37,805	1,540
当期末残高	33,849	35,389

5. その他

生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	前年同期比 (%)
アパート建築請負事業 (百万円)	46,147	△35.4
その他 (住宅等不動産販売事業) (百万円)	108	△96.2
合計 (百万円)	46,256	△37.7

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

(2) 受注状況

当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。

セグメントの名称	受注高 (百万円)	前年同期比 (%)	受注残高 (百万円)	前年同期比 (%)
アパート建築請負事業	50,019	△37.7	54,498	△54.7

- (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. 受注高については、従来、期中解約高を差し引いた純額にて記載をしておりましたが、当連結会計年度において過年度受注分を含む長期滞留契約について一括解約処理を行ったこと等により受注高純額がマイナスとなり、従来通りの純額記載では期中における受注活動の結果を適切に表すことができないため、当連結会計年度においては解約高差引前の金額を受注高として記載し、解約高については当期末受注残高から直接減額して記載する方式によっております。これにより、前期末受注残高に当期受注高・当期売上高を加減算した額と当期末受注残高は一致しておりません。なお、前年同期比については、解約高差引前の前期受注高との比較により計算しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	前年同期比 (%)
賃貸事業 (百万円)	380,307	6.6
アパート建築請負事業 (百万円)	62,913	△41.7
ホテルリゾート関連事業 (百万円)	6,228	△4.1
シルバー事業 (百万円)	8,845	13.6
報告セグメント計 (百万円)	458,294	△4.3
その他 (百万円)	1,142	△79.9
合計 (百万円)	459,436	△5.2

- (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。