



平成 26 年 6 月 27 日

各 位

会社名 株式会社レオパレス 2 1
代表者名 代表取締役社長 深山 英 世
(コード番号8848 東証第一部)
問合せ先 執行役員経営企画部広報グループ部長
宮尾 文 也
(TEL 03-5350-0216)

(訂正・数値データ訂正)「平成 26 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 26 年 5 月 9 日に公表いたしました「平成 26 年 3 月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」の記載内容に一部訂正すべき事項がございましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、数値データにも訂正がありましたので、訂正後の数値データも送信いたします。

なお、訂正箇所には下線を付しております。

記

【訂正箇所】

添付資料 7 ページ 3. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

【訂正前】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 111,349	※5 121,075
減価償却累計額	△56,609	△64,001
建物及び構築物 (純額)	※5 54,740	※5 57,073
土地	※5 80,780	※5 81,800
リース資産	6,832	11,470
減価償却累計額	△5,034	△6,302
リース資産 (純額)	1,798	5,167
建設仮勘定	175	3,712
その他	※1 13,349	※1 18,171
減価償却累計額	△11,846	△13,422
その他 (純額)	※1 1,502	※1 4,748
有形固定資産合計	138,997	152,503

【訂正後】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 111,349	※5 121,075
減価償却累計額	△56,609	△64,001
建物及び構築物（純額）	※5 54,740	※5 57,073
機械装置及び運搬具	※1 3,274	※1 7,326
減価償却累計額	△2,651	△3,376
機械装置及び運搬具（純額）	※1 622	※1 3,950
土地	※5 80,780	※5 81,800
リース資産	6,832	11,470
減価償却累計額	△5,034	△6,302
リース資産（純額）	1,798	5,167
建設仮勘定	175	3,712
その他	10,075	10,844
減価償却累計額	△9,194	△10,046
その他（純額）	880	797
有形固定資産合計	138,997	152,503

添付資料 9 ページ 3. 連結財務諸表

(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)

【訂正前】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
販売費及び一般管理費		
(中略)		
退職給付引当金繰入額	846	835
(中略)		

【訂正後】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
販売費及び一般管理費		
(中略)		
退職給付費用	846	835
(中略)		

添付資料 14 ページ 3. 連結財務諸表

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

【訂正前】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
(中略)		
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	<u>△0</u>
(中略)		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,069	15,584

【訂正後】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
(中略)		
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	<u>0</u>
(中略)		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,069	15,584

添付資料 16 ページ 3. 連結財務諸表

(5) 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】

※1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
機械及び装置 (有形固定資産その他)	68百万円	155百万円

【訂正後】

※1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
機械装置及び運搬具	68百万円	155百万円

添付資料 18 ページ 3. 連結財務諸表

(5) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結損益計算書関係)

【訂正前】

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	30百万円	11百万円
その他	54	1
無形固定資産	—	0
計	85	13

【訂正後】

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	30百万円	11百万円
<u>機械装置及び運搬具</u>	<u>—</u>	<u>0</u>
その他	54	1
無形固定資産	—	0
計	85	13

以 上



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月9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) 執行役員経営企画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26年6月27日

有価証券報告書提出予定日

平成26年6月27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26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	471,089	3.7	13,673	84.4	11,574	4.4	15,229	14.2
25年3月期	454,222	△1.1	7,413	61.7	11,091	372.1	13,335	739.2

(注) 包括利益 26年3月期 21,950百万円 (88.6%) 25年3月期 11,641百万円 (—%)

	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	%	%	%
26年3月期	67.17	—	18.7	4.2	2.9
25年3月期	74.50	74.48	29.0	4.2	1.6

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 2百万円 25年3月期 △0百万円

(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
26年3月期	287,459	104,860	36.5	398.78
25年3月期	261,649	58,151	22.2	274.80

(参考) 自己資本 26年3月期 104,829百万円 25年3月期 58,133百万円

(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
26年3月期	15,584	△6,929	8,848	74,150
25年3月期	6,069	△6	9,148	56,381

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	%	%
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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)	233,500	0.8	4,000	△25.5	3,500	△20.0	3,000	△23.5	11.41
通期	493,500	4.8	14,500	6.0	13,000	12.3	12,000	△21.2	45.65

※ 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 : 有
 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

(注)詳細は、添付資料P.16「3. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

26年3月期	267,443,915 株	25年3月期	217,443,915 株
26年3月期	4,569,210 株	25年3月期	5,900,320 株
26年3月期	226,724,158 株	25年3月期	179,002,153 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	469,665	4.8	13,332	96.7	11,352	20.4	14,664	24.3
25年3月期	448,266	△1.1	6,776	58.2	9,426	342.1	11,798	747.9

	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
26年3月期	64.68	—
25年3月期	65.91	65.90

(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	
26年3月期	278,223		100,266	36.0			381.36	
25年3月期	260,883		60,265	23.1			284.80	

(参考)自己資本 26年3月期 100,248百万円 25年3月期 60,247百万円

2. 平成27年3月期の個別業績予想(平成26年4月1日～平成27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	%	円 銭
第2四半期(累計)	235,500	3.2	3,500	△8.4	3,000	△12.3	11.41
通期	491,500	4.6	13,000	14.5	12,000	△18.2	45.65

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績・財務状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料は、平成26年5月9日(金)に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	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. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 中期経営計画の見直しについて	6
(3) 目標とする経営指標	6
(4) 中長期的な会社の経営戦略	6
(5) 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) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	16
(連結貸借対照表関係)	16
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(セグメント情報)	21
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
4. 個別財務諸表	23
(1) 貸借対照表	23
(2) 損益計算書	25
(3) 株主資本等変動計算書	26
5. その他	28
生産、受注及び販売の状況	28

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(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(26年3月期)	471,089	13,673	11,574	15,229
前連結会計年度(25年3月期)	454,222	7,413	11,091	13,335
増減額	16,867	6,259	483	1,894

当連結会計年度における国内経済は、政府による経済・金融政策を背景に円安・株高が進み、個人消費や雇用情勢にも改善の動きが見られるなど、緩やかな景気回復基調が続きました。

賃貸住宅業界では、増税前の駆け込み需要等を背景に、貸家の新設着工戸数は2年連続の増加（前年度比15.3%増）となりましたが、一方で空き家数も一貫して増加しており、供給過剰状態にある市場において安定した入居率を確保するには、エリアを選別した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、中期経営計画の2年目である当期を「新たな成長ステージへの挑戦の年」と位置づけ、前期に築き上げた土台をもとに、管理物件の競争力向上や入居者サービスの強化を通じた収益の最大化に注力してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,710億89百万円（前連結会計年度比3.7%増）、営業利益は136億73百万円（前連結会計年度比84.4%増）、経常利益は115億74百万円（前連結会計年度比4.4%増）、当期純利益は152億29百万円（前連結会計年度比14.2%増）となりました。

個別ベースでは、売上高4,696億65百万円（前期比4.8%増）、営業利益133億32百万円（前期比96.7%増）、経常利益113億52百万円（前期比20.4%増）、当期純利益146億64百万円（前期比24.3%増）となり、連結・個別ともに増収増益を達成いたしました。

(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	383,574	388,768	5,194	8,687	15,567	6,880
建築請負事業	53,369	63,135	9,766	2,747	2,954	206
ホテルリゾート関連事業	6,657	7,571	913	△1,005	△1,118	△112
シルバー事業	9,482	10,171	689	△742	△610	131
その他	1,137	1,442	304	35	137	102
調整額	—	—	—	△2,308	△3,256	△948
合計	454,222	471,089	16,867	7,413	13,673	6,259

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は87.47%（前期末比+2.66ポイント）、期中平均入居率は84.58%（前期比+1.64ポイント）となりました。

賃貸事業においては、業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大等により、安定した入居率の確保ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト削減にも引き続き取り組んでおります。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は548千戸（前期末比2千戸増）、直営店舗数は184店（前期末比2店舗増）、パートナーズ店舗数は164店（前期末比28店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,887億68百万円（前連結会計年度比1.4%増）、営業利益は155億67百万円（前連結会計年度比79.2%増）となりました。

② 建築請負事業

当連結会計年度の総受注高は811億39百万円（前連結会計年度比11.1%増）、当連結会計年度末の受注残高は444億69百万円（前連結会計年度末比6.3%減）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業の収益性向上を優先するため、3大都市圏を中心に高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだ受注活動を継続するとともに、太陽光発電システムの設置工事や介護・商業施設などアパート以外の建築請負を推進いたしました。また、遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にするなど、商品力の強化に取り組んでおります。

これらの結果、売上高は631億35百万円（前連結会計年度比18.3%増）、営業利益は29億54百万円（前連結会計年度比7.5%増）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75億71百万円（前連結会計年度比13.7%増）、営業損失は11億18百万円（前連結会計年度比1億12百万円損失増加）となりました。

④ シルバー事業

売上高は101億71百万円（前連結会計年度比7.3%増）、営業損失は6億10百万円（前連結会計年度比1億31百万円改善）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、太陽光発電事業等のその他事業は、売上高14億42百万円（前連結会計年度比26.7%増）、営業利益は1億37百万円（前連結会計年度比290.4%増）となりました。

(次期の見通し)

次期については、コア事業を基軸とした競争力の強化、建築請負事業と連携したシルバー事業の拡大、発電事業および海外事業の本格的始動等を図ってまいります。

平成27年3月期の連結業績については、売上高4,935億円（前期比4.8%増）、営業利益145億円（前期比6.0%増）、経常利益130億円（前期比12.3%増）、当期純利益120億円（前期比21.2%減）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末	287,459	182,598	104,860
前連結会計年度末	261,649	203,498	58,151
増減額	25,809	△20,900	46,709

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比258億9百万円増加の2,874億59百万円となりました。これは主に、前払費用が60億92百万円、長期前払費用が44億7百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が180億85百万円、有形固定資産が135億5百万円、繰延税金資産が54億39百万円それぞれ増加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209億円減少の1,825億98百万円となりました。主な要因は、未払金が27億49百万円、未成工事受入金が14億34百万円それぞれ増加した一方、有利子負債が117億99百万円、長短前受金が87億14百万円、空室損失引当金が45億97百万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467億9百万円増加の1,048億60百万円となりました。これは主に、新株の発行による資本金および資本剰余金の増加248億30百万円、為替換算調整勘定のマイナス残高の減少69億44百万円、当期純利益の計上による利益剰余金の増加152億29百万円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14.3ポイント上昇し36.5%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、155億84百万円の収入（前連結会計年度比95億15百万円の収入増加）となりました。これは主に、前受金の減少額が87億18百万円、空室損失引当金の減少額が45億97百万円となった一方、長期前払費用の減少額が100億67百万円、減価償却費が59億93百万円、税金等調整前当期純利益が107億81百万円とな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、69億29百万円の支出（前連結会計年度比69億23百万円の支出増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出が64億44百万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、88億48百万円の収入（前連結会計年度比3億円の収入減少）となりました。これは主に、有利子負債を165億88百万円返済した一方、株式の発行による収入が247億8百万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741億50百万円となり、前連結会計年度末比177億68百万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22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率(%)	17.9	11.1	12.8	22.2	36.5
時価ベースの自己資本比率(%)	18.6	6.2	18.0	32.2	45.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	8.1	2.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	4.7	9.8

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・フローは営業キャッシュ・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。

（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おりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。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利益剰余金の回復を図り、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. 有形固定資産および有価証券

当社グループが保有している有形固定資産、有価証券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。

4. 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。

5. 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。

6. 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、ホテルリゾート関連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。

7. 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、当社の連結および単体の純資産、連結および単体の有利子負債額、単体営業損益の項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

8. 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

9. その他

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

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市況、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

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) 中期経営計画の見直しについて

当社は平成24年5月11日に発表した中期経営計画「Creating Future」（平成25年3月期～平成27年3月期）に基づき事業を推進していましたが、当社グループを取り巻く景気動向や事業環境が発表時とは異なることから、最終年度の平成27年3月期の終了を待たずに現中期経営計画を改め、新たな中期経営計画「Expanding Value」（平成27年3月期～平成29年3月期）を平成26年5月9日に発表いたしました。

(3) 目標とする経営指標

中期経営計画の最終年度である平成29年3月期の数値目標は、売上高5,400億円、営業利益220億円、当期純利益190億円、自己資本当期純利益率（ROE）12.3%、総資産当期純利益率（ROA）6.0%としております。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

賃貸事業においては、好調な法人営業の強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズ取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、新規出店による営業網拡大、定型業務の見直し等によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を目指します。建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、事業用建物（介護・商業施設）および注文住宅の受注拡大により新たな収益基盤の開拓を図ってまいります。また、中期経営計画ではシルバー事業を成長分野と位置付け、建築請負事業との連携により介護施設の開設を図ってまいります。全社的施策としては、低コスト構造を維持する一方、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）は戦略的に投入してまいります。

(5) 会社の対処すべき課題

・個人顧客獲得、長期入居促進

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、個人向け広告・キャンペーンの実施、新規出店による営業網拡大、入居者向け各種サービス展開等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

・収益力向上、新規事業開発

今後、当社グループが継続的成長を図るためには、賃貸事業の収益力向上ならびに新たな事業領域の開発が必要となります。すでに当社は、入居者サービスの強化や物件価値向上施策の実行により収益力向上を図っているほか、太陽光発電事業会社を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」や韓国における合弁企業での賃貸住宅管理業、タイ・ベトナムでの現地不動産仲介事業を展開しておりますが、今後も新たな事業領域、商品・サービス、収益基盤の開発に努めてまいります。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,681	※5 74,767
売掛金	4,360	5,490
完成工事未収入金	2,231	1,651
営業貸付金	1,879	1,429
有価証券	504	※5 350
未成工事支出金	339	501
原材料及び貯蔵品	457	464
前払費用	12,772	6,679
繰延税金資産	4,273	4,147
未収入金	1,017	1,584
その他	6,722	5,479
貸倒引当金	△346	△221
流動資産合計	90,896	102,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※5 111,349	※5 121,075
減価償却累計額	△56,609	△64,001
建物及び構築物 (純額)	※5 54,740	※5 57,073
土地	※5 80,780	※5 81,800
リース資産	6,832	11,470
減価償却累計額	△5,034	△6,302
リース資産 (純額)	1,798	5,167
建設仮勘定	175	3,712
その他	※1 13,349	※1 18,171
減価償却累計額	△11,846	△13,422
その他 (純額)	※1 1,502	※1 4,748
有形固定資産合計	138,997	152,503
無形固定資産		
その他	6,613	6,601
無形固定資産合計	6,613	6,601
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※5 7,176	※2, ※5 7,257
長期貸付金	570	562
固定化営業債権	※3 1,900	※3 1,420
長期前払費用	8,127	3,719
繰延税金資産	6,586	12,152
その他	※5 3,339	※5 3,037
貸倒引当金	△2,606	△2,153
投資その他の資産合計	25,094	25,996
固定資産合計	170,705	185,100
繰延資産		
社債発行費	48	34
繰延資産合計	48	34
資産合計	261,649	287,459

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,670	2,685
工事未払金	14,307	12,128
短期借入金	※5 11,874	—
1年内返済予定の長期借入金	※5 2,940	※5 2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,575
未払金	13,252	16,001
未払費用	12	2
未払法人税等	394	998
前受金	49,036	45,051
未成工事受入金	3,807	5,242
完成工事補償引当金	71	231
保証履行引当金	457	582
資産除去債務	37	42
その他	4,625	4,517
流動負債合計	105,144	92,560
固定負債		
社債	1,480	920
長期借入金	※5 30,020	※5 27,077
リース債務	1,054	4,154
長期前受金	32,357	27,628
長期預り敷金保証金	8,984	8,492
繰延税金負債	—	135
退職給付引当金	8,634	—
空室損失引当金	13,950	9,352
退職給付に係る負債	—	10,050
資産除去債務	49	43
その他	1,823	2,182
固定負債合計	98,353	90,037
負債合計	203,498	182,598
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	75,282
資本剰余金	39,424	51,501
利益剰余金	△31,018	△15,788
自己株式	△4,726	△3,660
株主資本合計	66,546	107,334
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	648	427
為替換算調整勘定	△9,061	△2,116
退職給付に係る調整累計額	—	△815
その他の包括利益累計額合計	△8,413	△2,504
新株予約権	18	18
少数株主持分	—	13
純資産合計	58,151	104,860
負債純資産合計	261,649	287,459

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	383,574	388,768
請負事業売上高	53,369	63,135
その他の事業売上高	17,278	19,185
売上高合計	454,222	471,089
売上原価		
賃貸事業売上原価	340,546	335,167
請負事業売上原価	40,271	48,905
その他の事業売上原価	15,690	17,437
売上原価合計	396,508	401,510
売上総利益	57,713	69,579
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,905	3,291
販売手数料	2,242	3,038
貸倒引当金繰入額	125	△22
役員報酬	240	341
給料及び賞与	21,742	24,590
退職給付引当金繰入額	846	835
賃借料	2,424	2,329
減価償却費	1,570	1,605
租税公課	2,988	3,117
その他	15,212	16,776
販売費及び一般管理費合計	50,299	55,906
営業利益	7,413	13,673
営業外収益		
受取利息	50	45
受取配当金	43	64
請負工事解約収入	37	18
投資有価証券売却益	5	—
為替差益	5,592	10
還付消費税等	108	—
持分法による投資利益	—	2
その他	197	160
営業外収益合計	6,036	301
営業外費用		
支払利息	1,423	1,574
支払手数料	548	550
持分法による投資損失	0	—
その他	386	274
営業外費用合計	2,358	2,399
経常利益	11,091	11,574

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	※1 0
関係会社清算益	70	—
災害損失引当金戻入額	※2 3	—
地上デジタル放送対応引当金戻入額	※3 64	—
特別利益合計	138	0
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 1
固定資産除却損	※5 85	※5 13
減損損失	※6 2,172	※6 778
特別損失合計	2,258	793
税金等調整前当期純利益	8,971	10,781
法人税、住民税及び事業税	313	768
法人税等還付税額	△6	△31
法人税等調整額	△4,670	△5,181
法人税等合計	△4,364	△4,444
少数株主損益調整前当期純利益	13,335	15,226
少数株主損失(△)	—	△3
当期純利益	13,335	15,229

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	13,335	15,226
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	398	△220
為替換算調整勘定	△2,092	6,943
持分法適用会社に対する持分相当額	0	1
その他の包括利益合計	※ △1,693	※ 6,723
包括利益	11,641	21,950
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,641	21,953
少数株主に係る包括利益	—	△3

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	56,562	33,883	△44,963	△4,959	40,523
当期変動額					
新株の発行	6,304	6,304			12,608
当期純利益			13,335		13,335
自己株式の処分		△154		232	78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少		△609			△609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加			609		609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	6,304	5,540	13,944	232	26,022
当期末残高	62,867	39,424	△31,018	△4,726	66,546

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘 定	退職給付に係る調 整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	249	△6,968	—	△6,719	26	33,831
当期変動額						
新株の発行						12,608
当期純利益						13,335
自己株式の処分						78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少						△609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加						609
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	398	△2,092	—	△1,693	△8	△1,702
当期変動額合計	398	△2,092	—	△1,693	△8	24,319
当期末残高	648	△9,061	—	△8,413	18	58,151

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	62,867	39,424	△31,018	△4,726	66,546
当期変動額					
新株の発行	12,415	12,415			24,830
当期純利益			15,229		15,229
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△338		1,066	728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	12,415	12,076	15,229	1,066	40,787
当期末残高	75,282	51,501	△15,788	△3,660	107,334

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	648	△9,061	—	△8,413	18	—	58,151
当期変動額							
新株の発行							24,830
当期純利益							15,229
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△220	6,944	△815	5,908	—	13	5,921
当期変動額合計	△220	6,944	△815	5,908	—	13	46,709
当期末残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	104,860

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	8,971	10,781
減価償却費	5,683	5,993
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△97	△269
空室損失引当金の増減額 (△は減少)	△5,256	△4,597
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△20	—
地上デジタル放送対応引当金の増減額 (△は減少)	△57	—
受取利息及び受取配当金	△93	△110
支払利息	1,423	1,574
為替差損益 (△は益)	△5,592	△10
持分法による投資損益 (△は益)	0	△2
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△0
有形固定資産除却損	85	13
減損損失	2,172	778
災害損失引当金戻入額	△3	—
地上デジタル放送対応引当金戻入額	△64	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△5	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△102	△193
販売用不動産の増減額 (△は増加)	13	—
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	280	△161
長期前払費用の増減額 (△は増加)	16,299	10,067
仕入債務の増減額 (△は減少)	△503	△2,513
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	850	1,346
前受金の増減額 (△は減少)	△19,587	△8,718
預り保証金の増減額 (△は減少)	△1,033	△533
未払消費税等の増減額 (△は減少)	74	△519
その他	4,302	4,628
小計	7,740	17,557
利息及び配当金の受取額	80	98
利息の支払額	△1,297	△1,584
法人税等の支払額	△454	△486
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,069	15,584
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	△707	△5,480
有形固定資産の売却による収入	—	3
無形固定資産の取得による支出	△183	△963
投資有価証券の取得による支出	—	△216
投資有価証券の売却による収入	84	20
貸付けによる支出	△21	△15
貸付金の回収による収入	38	36
定期預金の預入による支出	△300	△700
定期預金の払戻による収入	600	400
その他	482	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6	△6,929

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,608	—
短期借入金の返済による支出	△29,637	△11,874
長期借入れによる収入	32,267	—
長期借入金の返済による支出	△6,800	△2,942
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,358	△1,210
社債の償還による支出	△560	△560
株式の発行による収入	12,551	24,708
自己株式の処分による収入	78	728
自己株式の取得による支出	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,148	8,848
現金及び現金同等物に係る換算差額	292	265
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	15,503	17,768
現金及び現金同等物の期首残高	40,877	56,381
現金及び現金同等物の期末残高	※ 56,381	※ 74,150

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

・連結の範囲に関する事項

当連結会計年度より、新たに設立したLEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.、Leopalace21 (Thailand) CO.,LTD. および株式会社アズ・ライフケアを連結の範囲に含めております。

・連結子会社の事業年度等に関する事項

LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD. 及びLeopalace21 (Thailand) CO.,LTD. の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3ヶ月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。

上記以外の事項については、最近の有価証券報告書(平成25年6月27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。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が10,050百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が815百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は3.10円減少しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 国庫補助金等の受入により有形固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
機械及び装置(有形固定資産その他)	68百万円	155百万円

※2 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	13百万円	41百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(7百万円)	(28百万円)

※3 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
破産・更生債権	13百万円	－百万円
破産・更生申立中の債権	1,100	1,092
長期化営業貸付金	369	186
その他	416	141
計	1,900	1,420

4 保証債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	1,336百万円	1,126百万円
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	15	15
計	1,351	1,141

※5 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	一百万円	17百万円
有価証券	—	92
建物及び構築物	54,078	56,450
土地	80,537	81,385
投資有価証券	1,569	1,128
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	136,605	139,493

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	10,000百万円	一百万円
1年内返済予定の長期借入金	2,940	2,940
長期借入金	30,020	27,077
計	42,960	30,017

このほか、有価証券および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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	44百万円	49百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	759	820
住宅販売瑕疵担保保証金	107	107
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	918	919

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。これらの契約に基づく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。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,000百万円	10,000百万円
借入実行残高	10,000	—
差引額	—	10,000

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他	－百万円	0百万円

※2 東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。

※3 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
土地	－百万円	1百万円

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び構築物	30百万円	11百万円
その他	54	1
無形固定資産	－	0
計	85	13

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
東京都大田区ほか	賃貸用資産 (アパート等96棟)	建物及び構築物	159
		土地	1,743
香川県東かがわ市	休止固定資産 (遊休地)	土地	269
合計			2,172

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及び休止固定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。

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%で割り引いて算定しております。休止固定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25年4月1日 至 平成26年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失(百万円)
兵庫県神戸市ほか	賃貸用資産 (アパート等70棟)	建物及び構築物	98
		土地	680
合計			778

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。

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%で割り引いて算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	626百万円	△342百万円
組替調整額	△5	—
税効果調整前	621	△342
税効果額	△222	122
その他有価証券評価差額金	398	△220
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△2,092	6,943
組替調整額	—	—
税効果調整前	△2,092	6,943
税効果額	—	—
為替換算調整勘定	△2,092	6,943
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	0	1
その他の包括利益合計	△1,693	6,723

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	175,443,915	42,000,000	—	217,443,915
合計	175,443,915	42,000,000	—	217,443,915
自己株式				
普通株式 (注) 2, 3	6,190,520	—	290,200	5,900,320
合計	6,190,520	—	290,200	5,900,320

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加42,000,000株は、新株予約権の行使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290,200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1,331,200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	—	—
	第2回新株予約権 (注)	普通株式	14,000,000	—	14,000,000	—	—
	第3回新株予約権 (注)	普通株式	14,000,000	—	14,000,000	—	—
合計		—	42,000,000	—	42,000,000	—	18

(注) 第1～3回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

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25年4月1日 至 平成26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	217,443,915	50,000,000	—	267,443,915
合計	217,443,915	50,000,000	—	267,443,915
自己株式				
普通株式（注）2,3	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210
合計	5,900,320	90	1,331,200	4,569,210

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加50,000,000株は、新株の発行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増加90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1,331,200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減少68,600株、「信託口」精算に伴う残存株式の市場売却による減少1,262,600株であります。

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
	合計	—	—	—	—	—	18

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)

※ 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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	56,681百万円	74,767百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△300	△617
現金及び現金同等物	56,381	74,150

(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」、「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。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負、太陽光発電システム設置工事の請負等を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の運営を行っております。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。

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収益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24年4月1日 至 平成25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	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	383,574	53,369	6,657	9,482	453,084	1,137	454,222	—	454,222
セグメント間の内部売上高 又は振替高	483	388	1,865	—	2,736	76	2,812	△2,812	—
計	384,057	53,758	8,522	9,482	455,820	1,214	457,034	△2,812	454,222
セグメント利益又は損失(△)	8,687	2,747	△1,005	△742	9,686	35	9,722	△2,308	7,413
セグメント資産	107,726	15,850	43,692	2,192	169,462	4,379	173,841	87,808	261,649
その他の項目									
減価償却費	2,593	199	1,707	67	4,567	52	4,620	1,063	5,683
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	112	7	183	29	332	280	613	566	1,180

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	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	388,768	63,135	7,571	10,171	469,647	1,442	471,089	—	471,089
セグメント間の内部売上高 又は振替高	592	6,684	2,505	—	9,782	106	9,889	△9,889	—
計	389,360	69,820	10,077	10,171	479,430	1,548	480,978	△9,889	471,089
セグメント利益又は損失(△)	15,567	2,954	△1,118	△610	16,792	137	16,929	△3,256	13,673
セグメント資産	98,315	16,121	50,710	2,371	167,519	10,662	178,181	109,277	287,459
その他の項目									
減価償却費	2,578	175	1,857	40	4,652	157	4,809	1,184	5,993
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	4,698	52	437	37	5,225	6,785	12,011	2,703	14,714

(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、太陽光発電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	△37	△641
全社費用※	△2,270	△2,614
合計	△2,308	△3,256

※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	87,808	109,277

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	566	2,703

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	274.80円	398.78円
1株当たり当期純利益金額	74.50円	67.17円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	74.48円	—

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	13,335	15,229
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(百万円)	13,335	15,229
期中平均株式数(千株)	179,002	226,724
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)	40	—
(うち新株予約権(千株))	(40)	(—)
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金額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650個)	

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	54,451	70,815
売掛金	4,464	4,783
完成工事未収入金	2,231	1,993
営業貸付金	1,879	1,429
有価証券	5	150
未成工事支出金	339	501
貯蔵品	366	350
前払費用	12,716	6,653
繰延税金資産	4,273	3,902
未収入金	922	1,411
預け金	5,961	4,590
関係会社短期貸付金	475	6,620
その他	271	359
貸倒引当金	△339	△213
流動資産合計	88,022	103,348
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,552	27,795
構築物	224	207
機械及び装置	336	271
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	624	555
土地	73,148	72,515
リース資産	1,798	5,167
建設仮勘定	10	783
有形固定資産合計	105,695	107,297
無形固定資産		
ソフトウェア	1,159	1,676
リース資産	2	—
ソフトウェア仮勘定	4,731	4,188
その他	566	566
無形固定資産合計	6,460	6,431
投資その他の資産		
投資有価証券	6,342	6,076
関係会社株式	36,908	37,120
長期貸付金	570	562
固定化営業債権	1,900	1,420
長期前払費用	8,121	3,711
繰延税金資産	6,586	11,874
その他	2,744	2,399
貸倒引当金	△2,516	△2,054
投資その他の資産合計	60,657	61,110
固定資産合計	172,813	174,840
繰延資産		
社債発行費	48	34
繰延資産合計	48	34
資産合計	260,883	278,223

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,663	2,675
工事未払金	14,307	14,013
短期借入金	11,874	—
1年内返済予定の長期借入金	2,940	2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,097	1,575
未払金	12,525	13,051
未払法人税等	306	973
前受金	49,018	45,026
未成工事受入金	3,887	5,244
預り金	4,663	4,608
完成工事補償引当金	71	231
その他	211	170
流動負債合計	104,127	91,072
固定負債		
社債	1,480	920
長期借入金	30,020	27,077
リース債務	1,054	4,154
長期前受金	32,357	27,628
長期預り敷金保証金	8,971	8,479
退職給付引当金	8,609	9,205
空室損失引当金	13,950	9,352
その他	46	65
固定負債合計	96,490	86,884
負債合計	200,618	177,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,867	75,282
資本剰余金		
資本準備金	37,891	50,306
その他資本剰余金	1,533	1,194
資本剰余金合計	39,424	51,501
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△37,966	△23,302
利益剰余金合計	△37,966	△23,302
自己株式	△4,726	△3,660
株主資本合計	59,599	99,821
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	648	427
評価・換算差額等合計	648	427
新株予約権	18	18
純資産合計	60,265	100,266
負債純資産合計	260,883	278,223

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	382,544	387,196
請負事業売上高	53,758	69,820
その他の事業売上高	11,963	12,648
売上高合計	448,266	469,665
売上原価		
賃貸事業売上原価	339,960	334,350
請負事業売上原価	40,560	54,847
その他の事業売上原価	10,560	10,956
売上原価合計	391,080	400,153
売上総利益	57,185	69,511
販売費及び一般管理費	50,408	56,178
営業利益	6,776	13,332
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	88	137
貸倒引当金戻入額	4,088	—
為替差益	563	31
その他	246	242
営業外収益合計	4,986	411
営業外費用		
支払利息	1,423	1,574
支払手数料	548	550
貸倒引当金繰入額	—	15
その他	365	250
営業外費用合計	2,337	2,391
経常利益	9,426	11,352
特別利益		
災害損失引当金戻入額	3	—
地上デジタル放送対応引当金戻入額	64	—
関係会社清算益	108	—
特別利益合計	176	—
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	81	10
減損損失	2,172	778
特別損失合計	2,254	790
税引前当期純利益	7,347	10,562
法人税、住民税及び事業税	226	721
法人税等還付税額	△6	△28
法人税等調整額	△4,670	△4,795
法人税等合計	△4,450	△4,101
当期純利益	11,798	14,664

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	56,562	31,587	1,687	33,274	△49,764	△49,764	△4,959	35,113
当期変動額								
新株の発行	6,304	6,304		6,304				12,608
当期純利益					11,798	11,798		11,798
自己株式の処分			△154	△154			232	78
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	6,304	6,304	△154	6,150	11,798	11,798	232	24,485
当期末残高	62,867	37,891	1,533	39,424	△37,966	△37,966	△4,726	59,599

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	249	249	26	35,389
当期変動額				
新株の発行				12,608
当期純利益				11,798
自己株式の処分				78
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	398	398	△8	389
当期変動額合計	398	398	△8	24,875
当期末残高	648	648	18	60,265

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	62,867	37,891	1,533	39,424	△37,966	△37,966	△4,726	59,599	
当期変動額									
新株の発行	12,415	12,415		12,415				24,830	
当期純利益					14,664	14,664		14,664	
自己株式の取得							△0	△0	
自己株式の処分			△338	△338			1,066	728	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	12,415	12,415	△338	12,076	14,664	14,664	1,066	40,222	
当期末残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△23,302	△23,302	△3,660	99,821	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	648	648	18	60,265
当期変動額				
新株の発行				24,830
当期純利益				14,664
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				728
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△220	△220		△220
当期変動額合計	△220	△220	-	40,001
当期末残高	427	427	18	100,266

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比 (%)
建築請負事業 (百万円)	48,905	21.4

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高 (百万円)	前年同期比 (%)	受注残高 (百万円)	前年同期比 (%)
建築請負事業	81,139	11.1	44,469	△6.3

- (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については相殺消去しております。
3. 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比 (%)
賃貸事業 (百万円)	388,768	1.4
建築請負事業 (百万円)	63,135	18.3
ホテルリゾート関連事業 (百万円)	7,571	13.7
シルバー事業 (百万円)	10,171	7.3
報告セグメント計 (百万円)	469,647	3.7
その他 (百万円)	1,442	26.7
合計 (百万円)	471,089	3.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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。