

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成18年4月1日
(第34期) 至 平成19年3月31日

株式会社 レオパレス21

(591122)

目次

頁

表紙

第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
1.	主要な経営指標等の推移	1
2.	沿革	3
3.	事業の内容	4
4.	関係会社の状況	6
5.	従業員の状況	7
第2	事業の状況	8
1.	業績等の概要	8
2.	生産、受注及び販売の状況	10
3.	対処すべき課題	11
4.	事業等のリスク	11
5.	経営上の重要な契約等	12
6.	研究開発活動	12
7.	財政状態及び経営成績の分析	13
第3	設備の状況	15
1.	設備投資等の概要	15
2.	主要な設備の状況	15
3.	設備の新設、除却等の計画	17
第4	提出会社の状況	18
1.	株式等の状況	18
(1)	株式の総数等	18
(2)	新株予約権等の状況	18
(3)	ライツプランの内容	18
(4)	発行済株式総数、資本金等の推移	18
(5)	所有者別状況	19
(6)	大株主の状況	19
(7)	議決権の状況	21
(8)	ストックオプション制度の内容	21
2.	自己株式の取得等の状況	22
3.	配当政策	22
4.	株価の推移	23
5.	役員の状況	24
6.	コーポレート・ガバナンスの状況	27
第5	経理の状況	29
1.	連結財務諸表等	30
(1)	連結財務諸表	30
(2)	その他	66
2.	財務諸表等	67
(1)	財務諸表	67
(2)	主な資産及び負債の内容	91
(3)	その他	96
第6	提出会社の株式事務の概要	97
第7	提出会社の参考情報	98
1.	提出会社の親会社等の情報	98
2.	その他の参考情報	98
第二部	提出会社の保証会社等の情報	100

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年6月29日
【事業年度】	第34期（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 北川 芳輝
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
売上高（百万円）	360,368	422,224	476,266	465,386	631,608
経常利益（百万円）	36,345	41,299	53,265	44,151	73,002
当期純損益（百万円）	20,464	20,960	33,262	△16,582	37,358
純資産額（百万円）	68,308	81,419	149,798	133,622	185,784
総資産額（百万円）	410,340	421,163	453,434	412,803	454,819
1株当たり純資産額（円）	492.06	585.82	941.06	839.44	1,054.99
1株当たり当期純損益（円）	160.56	150.91	220.79	△104.17	234.68
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	—
自己資本比率（％）	16.65	19.33	33.04	32.37	36.97
自己資本利益率（％）	35.78	28.00	28.77	△11.70	24.76
株価収益率（倍）	3.68	10.77	8.01	—	16.62
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	26,422	35,032	40,348	56,971	63,308
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△20,958	△13,363	△8,978	△11,266	△15,930
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△1,010	△30,129	△20,959	△47,946	△17,018
現金及び現金同等物の 期末残高（百万円）	44,369	36,596	46,852	44,612	75,166
従業員数（人） [外、平均臨時雇用者数]	4,385 [—]	5,702 [714]	6,457 [607]	6,868 [462]	7,409 [568]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため又は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため又は当期純損失が計上されているため記載しておりません。

3. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失（△）の期は記載しておりません。

4. 第33期の当期純損失は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失の計上等によるものであります。

5. 第34期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成15年 3 月	平成16年 3 月	平成17年 3 月	平成18年 3 月	平成19年 3 月
売上高 (百万円)	354,647	416,590	469,181	457,135	624,553
経常利益 (百万円)	40,419	47,104	51,817	38,752	74,183
当期純損益 (百万円)	25,416	27,843	28,750	△33,346	39,597
資本金 (百万円)	37,500	37,500	55,640	55,640	55,640
発行済株式総数 (千株)	139,543	139,543	159,543	159,543	159,543
純資産額 (百万円)	79,447	105,568	168,457	133,106	167,796
総資産額 (百万円)	401,708	432,552	469,467	409,721	444,020
1株当たり純資産額 (円)	569.87	757.39	1,056.95	835.15	1,052.81
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	15.00 (-)	15.00 (-)	15.00 (-)	15.00 (-)	50.00 (15.00)
1株当たり当期純損益 (円)	198.46	199.74	190.47	△209.23	248.45
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.78	24.41	35.88	32.49	37.79
自己資本利益率 (%)	40.71	30.10	20.98	△22.12	26.32
株価収益率 (倍)	2.98	8.14	9.28	-	15.70
配当性向 (%)	7.56	7.51	7.88	-	20.12
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	3,661 [-]	4,572 [713]	5,341 [603]	5,708 [462]	6,489 [560]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第30期、第31期の1株当たり配当額15円には、それぞれ設立30周年記念配当5円と上場記念配当5円が含まれております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 株価収益率については、1株当たり当期純損益が損失(△)の期は記載しておりません。

5. 第33期の当期純損失は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失及び子会社株式評価損の計上等によるものであります。

2 【沿革】

年月	概要
昭和48年 8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
昭和56年 1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
昭和58年 7月	本社を東京都中野区新井に移転
昭和60年 4月	A T M事業部（現請負事業本部）を創設し、都市型アパート「レオパレス21」の販売を本格的開始 (株)東京ミヤマホームを吸収合併
昭和61年 4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
昭和61年10月	ファイナンス事業部を創設し、金融貸付事業を本格的開始
昭和62年 2月	(株)ユニツアーズ（現(株)ミヤマトラベル）の株式を100%取得
昭和63年 1月	グアムに100%出資の子会社 Miyama Guam, Inc.（現 MDI Guam Corporation）を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」（現「レオパレスクラブ」）を発足し、会員募集開始
昭和63年 8月	トーヨーミヤマ工業(株)を千葉県木更津市に設立し、50%資本参加
平成元年 2月	社団法人日本証券業協会東京地区協会（現ジャスダック）に登録
平成元年 5月	ホテル事業部（現ホテル事業本部）を創設し、ホテル事業を本格的開始
平成元年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
平成 2年 6月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を49%取得
平成 3年 3月	本社新社屋（東京都中野区本町）完成、本社移転
平成 3年12月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Guam Distributing Corporationを設立
平成 4年 5月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Travel Guam, Inc. を設立
平成 4年 7月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を100%取得
平成 8年 9月	グアムに間接100%出資の子会社 MGC Service Corporationを設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」（現「マンスリーレオパレスフラット」） の販売を開始
平成12年 7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
平成13年 8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
平成14年 8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」（現「Leopalace BB」）を開始
平成16年 1月	(株)産業再生機構等による事業再生支援のスポンサーとしてダイア建設(株)の株式及び社債を取得
平成16年 3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年 1月	シルバー事業部（現シルバー事業本部）を創設し、シルバー事業を開始
平成17年 1月	住宅事業部（現住宅事業本部）を創設し、住宅事業を開始
平成17年 4月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
平成18年 6月	株式会社レオパレス二十一から株式会社レオパレス21に商号変更
平成18年10月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. 全株式を売却

3 【事業の内容】

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8社、持分法適用関連会社2社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループが営んでいる主な事業内容、各関係会社の当該事業に係る位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。

なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

アパート建築請負事業……………アパート等の建築工事の請負を行っており、建築資材の一部を関連会社であるトーヨーミヤマ工業㈱から調達しております。

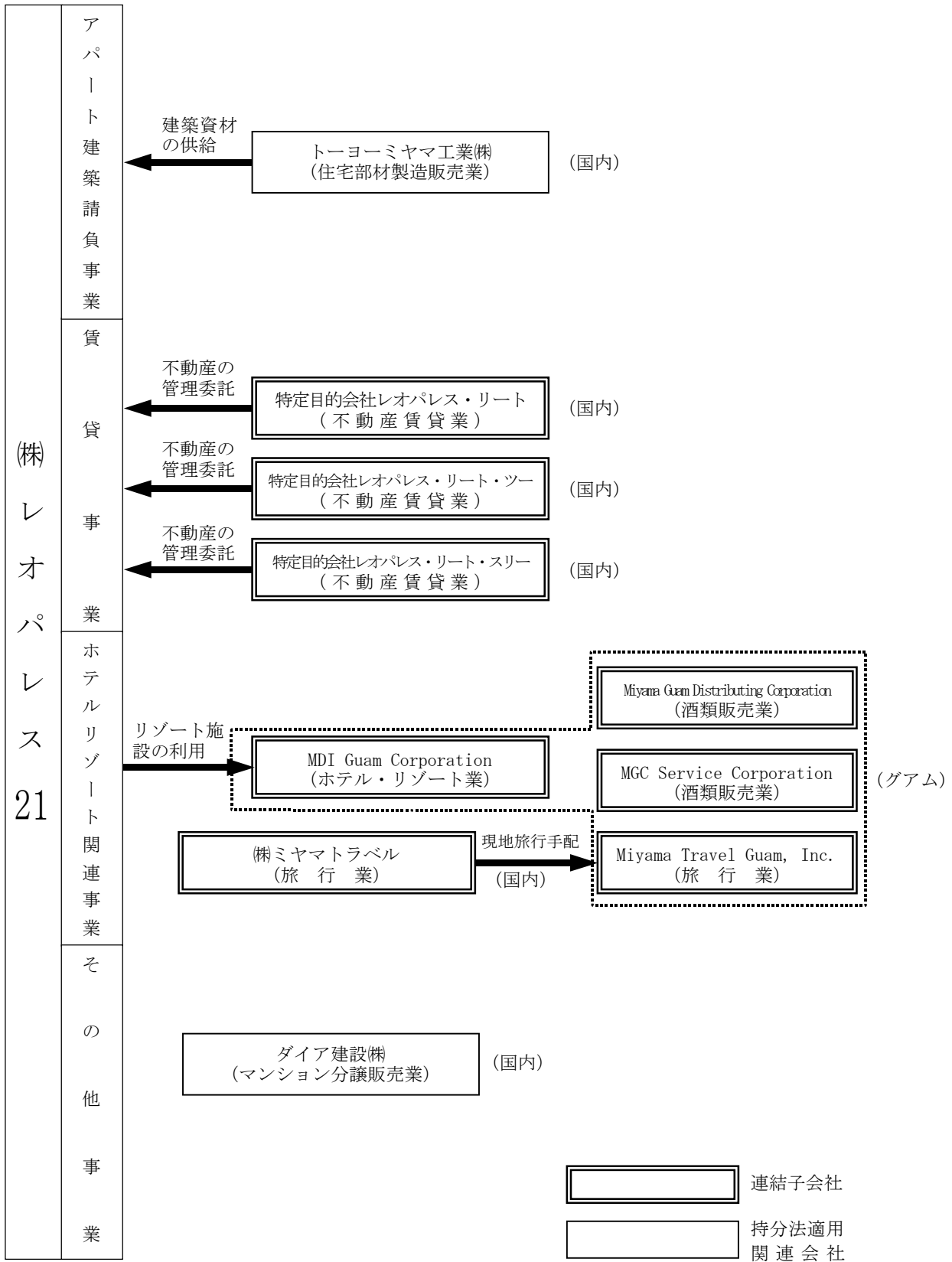
賃貸事業……………自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、並びにアパート等の営繕工事を行っております。
また、賃貸関連諸サービス事業を行っております。
特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー、特定目的会社レオパレス・リート・スリーは賃貸不動産の証券化を行っております。

ホテルリゾート関連事業……………海外子会社のMDI Guam Corporation（以下MGCと略す。Miyama Guam Distributing Corporation及びMGC Service Corporationは酒類販売を業とするMGCの子会社）は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っており、当社はMGC所有施設の利用権を得て会員権を販売しております。
㈱ミヤマトラベル及び同社の子会社であるMiyama Travel Guam, Inc.は旅行業を営んでおります。

その他事業……………① 不動産担保貸付等の金融業（平成4年3月期以降は、主として既存貸付金の回収及び債権管理業務のみを行っております。）
② 住宅等不動産販売事業
③ ブロードバンド事業
④ シルバー事業

[事業の系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) MDI Guam Corporation	米国信託統治領グアム	26,000千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100	当社のホテルリゾート関連事業の一環としてグアムにおいてホテル、リゾート施設の運営を行っております。役員の兼任あり。資金援助あり。
Miyama Guam Distributing Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
MGC Service Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
㈱ミヤマトラベル	東京都中野区	30百万円	ホテルリゾート 関連事業	100	役員の兼任あり。資金援助あり。
Miyama Travel Guam, Inc.	米国信託統治領グアム	10千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	役員の兼任あり。
特定目的会社レオパレス・リート *	東京都中野区	特定資本 10万円 優先資本 8,000百万円	賃貸事業	優先資本の 37.7	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
特定目的会社レオパレス・リート・ツー *	東京都中野区	特定資本 10万円 優先資本 12,000百万円	賃貸事業	優先資本の 33.4	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
特定目的会社レオパレス・リート・スリー *	東京都中野区	特定資本 10万円 優先資本 6,000百万円	賃貸事業	優先資本の 25.0	賃貸不動産の証券化 役員の兼任あり。
(持分法適用関連会社) トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県木更津市	100百万円	アパート 建築請負事業	50.0	役員の兼任あり。資金援助あり。
ダイア建設㈱	東京都新宿区	7,181百万円	その他事業	33.9	

(注) 1. 主要な事業内容の欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. *は特定子会社に該当いたします。

3. 特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー、特定目的会社レオパレス・リート・スリーの優先資本は、法令及び同社の定款に別段の定めがある場合を除き議決権を有しておりません。また、上記3社に対する持分は50%以下であります。また、実質的に支配しているため子会社を含めております。なお、上記3社及びダイア建設㈱は、有価証券報告書を提出しております。

4. 特定目的会社レオパレス・リート・ツーは、平成19年3月30日に保有する特定資産を売却し、平成19年7月に清算結了の予定であります。

5. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数となっております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

当連結会計年度末における従業員数を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

平成19年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
アパート建築請負事業	2,614 [15]
賃貸事業	3,098 [394]
ホテルリゾート関連事業	971 [10]
その他事業	452 [21]
全社（共通）	274 [128]
合計	7,409 [568]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前期末に比し、541名増加しております。これは、営業基盤の強化拡充に伴う定期採用等による増加であります。

(2) 提出会社の状況

平成19年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与（円）
6,489[560]	30 才 3 ヶ月	4 年 1 ヶ月	6,136,907

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金（時間外勤務手当）を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、781名増加しております。これは、営業基盤の強化拡充に伴う定期採用等による増加であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりましたが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税抜きの金額によっております。

1【業績等の概要】

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景に民間設備投資の増加傾向が続き、また、所得や雇用情勢の改善から個人消費も底堅く推移するなど、景気は引き続き回復基調を持続いたしました。

住宅投資についても、平成18年度の新設住宅着工戸数は前年度比2.9%増加の1,285千戸と4年連続増加となりました。中でも貸家については、前年度比3.9%増加の538千戸と6年連続増加となりました。

このような状況のなかで、当社の当期業績は前期比大幅増収増益で、単体・連結ともに売上高、営業利益、経常利益、当期純利益すべてにおいて過去最高となりました。

アパート建築請負事業は、受注が順調に推移するとともに売上高が大幅に増加いたしました。賃貸事業も店舗および営業要員増強等の営業強化策が奏功し、入居率は順調に向上いたしました。また、住宅等その他事業も拡大しております。

この結果、当社単体ベースの売上高は6,245億53百万円（前期比36.6%増）、営業利益は747億45百万円（前期比89.1%増）、経常利益は741億83百万円（前期比91.4%増）、当期純利益は395億97百万円（前期は固定資産の減損損失等の計上により当期純損失333億46百万円）となりました。

また、連結ベースの売上高は6,316億8百万円（前連結会計年度比35.7%増）、営業利益は760億7百万円（前連結会計年度比86.4%増）、経常利益は730億2百万円（前連結会計年度比65.3%増）、当期純利益は373億58百万円（前連結会計年度は当期純損失165億82百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

① アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業は、地域戦略に基づく営業拠点の見直し拡充とともに、1LDKタイプやセキュリティ重視タイプ等の様々なニーズに対応した新商品を投入し、受注は引き続き順調に推移いたしました。なお、一部資材価格の上昇や設備のグレードアップによるコストを原価管理および工程管理を一層徹底することにより吸収いたしました。

この結果、売上高は3,161億17百万円（前連結会計年度比61.9%増）、営業利益は746億14百万円（前連結会計年度比89.1%増）となりました。

受注高は3,406億6百万円（前連結会計年度比10.1%増）、受注残高は2,486億85百万円（前連結会計年度末比10.9%増）、また、当期末店舗数は127店（前期末比9店増）となりました。

② 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当期末389千戸（前期末比44千戸増）と増加し、入居率アップ施策を推進した結果、入居率は期中平均92.8%（前期比0.4ポイントアップ）となりました。「マンスリーレオパレス フラット」は安定した伸びを示しており、法人向け営業の強化および、将来の管理戸数の増加を織込んだ営業強化策として店舗および人員の拡充を先行実施しております。

この結果、売上高は2,771億63百万円（前連結会計年度比11.0%増）、営業利益は70億31百万円（前連結会計年度比13.0%減）となりました。また、当期末店舗数は280店（前期末比41店増）となりました。

③ ホテルリゾート関連事業

ホテルリゾート関連事業について、グアムの複合スポーツリゾート「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の稼働状況は堅調に推移しておりますが、「ウェスティンリゾート・グアム」は客室リニューアル工事の影響を受けております。なお、フランスの「トリアノンパレス・ア・ウェスティンホテル」は、平成18年10月に売却いたしました。

この結果、売上高は71億40百万円（前連結会計年度比14.4%減）、営業損失は26億28百万円（前連結会計年度比39百万円の改善）となりました。

④ その他事業

その他事業は、当社グループの戦略部門としての住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業およびファイナンス事業であります。

戸建住宅事業は首都圏、京阪神、中京圏にて本格的に分譲を開始し、シルバー事業は首都圏で期末施設数16ヶ所となり、また、ブロードバンド事業は加入者が着実に増加しております。

この結果、その他事業の売上高は311億87百万円（前連結会計年度比2.56倍）、営業利益は10億91百万円（前連結会計年度は営業損失3億93百万円）となりました。

所在地別セグメントの業績は、次のとおりであります。

① 日本

当社単体において、アパート建築請負事業および賃貸事業の増収により、売上高は、6,262億50百万円（前連結会計年度比1,676億93百万円の増加）となり、営業利益は812億22百万円（前連結会計年度比358億33百万円の増加）となりました。

② 米国信託統治領グアム

レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムを経営するMDI Guam Corporation等の子会社による売上高は、41億6百万円（前連結会計年度比5億57百万円の減少）となり、営業損失は9億95百万円（前連結会計年度比2億96百万円の増加）となりました。

③ 仏国

ベルサイユにてトリアノンパレス・ア・ウェスティンホテルを経営するTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.は、売上高は12億51百万円（前連結会計年度比9億13百万円の減少）となり、営業損失は1億17百万円（前連結会計年度比1億1百万円の改善）となりました。なお、同社は、平成18年10月に売却いたしました。

(2) キャッシュ・フロー

営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、633億8百万円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が693億29百万円ありましたが、販売用不動産の増加額が185億54百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、159億30百万円（前連結会計年度比41.4%増）となりました。これは主に、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出が218億30百万円（前連結会計年度比65.5%増）あったことによるものであります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、170億18百万円（前連結会計年度比64.5%減）となりました。これは主に、借入金および社債の返済113億61百万円（借入金収入差引後）および中間配当実施等の株主への配当金支払額が47億81百万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、751億66百万円（前連結会計年度末比305億54百万円増）となりました。

当連結会計年度末の借入金等残高は、531億59百万円（前連結会計年度末比113億53百万円減）となりました。また、純資産額は1,857億84百万円（前連結会計年度末比345億11百万円増）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当連結会計年度における生産実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	209,395	61.8
その他事業（住宅等不動産販売事業）	18,967	474.7
その他事業（シルバー事業）	3,149	78.1
合計	231,512	72.2

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	受注高 （百万円）	対前期増減率 （％）	受注残高 （百万円）	対前期増減率 （％）
アパート建築請負事業	340,606	10.1	248,685	10.9
その他事業（シルバー事業）	4,188	17.9	972	△21.9
合計	344,794	10.2	249,657	10.7

(注) 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	316,117	61.9
賃貸事業	277,163	11.0
ホテルリゾート関連事業	7,140	△14.4
その他事業	31,187	156.7
合計	631,608	35.7

(注) 1. 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。
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【対処すべき課題】

当社は現在最も重要な経営課題として、コーポレートガバナンスの整備・強化に取り組んでおります。「公正」かつ「透明性」の高い経営を目指すことを基本的な考え方として、意思決定に対する牽制機能の強化やコンプライアンス体制の確立等内部統制体制の充実強化に全社を挙げて取り組んでおります。

グアムのリゾート事業に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善してきており、早期に運営収支のみならず損益面での均衡が可能となる見通しであります。今後は施設の充実を図るとともに運営強化に努め、不動産流動化等も含め、投下資金の回収を行う予定であります。

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、有価証券報告書提出日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) 為替相場の変動

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MDI Guam Corporationは、当社から設備資金調達を目的とした円建ての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。

(2) 預り敷金保証金

当社の預り敷金保証金の大部分は、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であり、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。

(3) 有形固定資産

当社グループは、賃貸用不動産やリゾート関連施設を保有しているため、有形固定資産の総資産に占める割合が45.6%と高くなっております。遊休資産や非効率物件の売却などに努めておりますが、次期以降も賃貸用不動産等の取得・新設や、ホテルリゾート関連事業の設備更新・維持投資を予定するなど、当社グループは今後も継続的な設備投資や設備の更新を行う必要性があります。従って、不動産相場の変動等によって、固定資産除売却損益や減損損失を計上したり、設備の更新に伴う減価償却費の増加により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) 貸倒引当金および貸倒損失

当社は、ファイナンス事業を行っているため、アパートローン等の営業貸付金残高があります。ただし、平成4年3月期以降は、主として既存貸付金の回収および債権管理業務のみを行っております。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、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(5) 業績の季節的変動

当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業および賃貸事業ともに上期よりも下期の売上高が多くなります。アパート建築請負事業においては、賃貸入居需要の最繁忙期である3月完成の請負契約が極めて多くなるため、また、賃貸事業においても、アパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、上期よりも下期の売上高が多くなっております。従って、今後とも当社グループの業績は売上高・利益ともに上期よりも下期が多くなる見通しであります。

(6) 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。

(7) 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・株式市場、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

平成18年9月28日開催の取締役会の決議に基づき、当社連結子会社であるTrianon Palace Hotel De Versailles S. A. の全株式及び同社に対する貸付債権等をBRE/HOSPITALITY EUROPE S. A. R. L（米国投資会社 The Blackstone Group International Limited傘下のS P C）に譲渡いたしました。

契約締結日 平成18年9月29日

譲渡年月日 平成18年10月19日

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・検討内容は原則として連結財務諸表に基づいて分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日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) 経営成績について

① 売上高

当連結会計年度の売上高は、6,316億8百万円と前連結会計年度比1,662億21百万円（35.7%）増加となりました。

これは主に、アパート建築請負事業の売上高が3,161億17百万円と前連結会計年度比1,209億14百万円（61.9%）増加となり、また、賃貸事業においても管理戸数の増加と入居率の向上により、売上高は2,771億63百万円と前連結会計年度比274億67百万円（11.0%）増加となったことによるものであります。

② 売上総利益

売上総利益は売上高の大幅な増加に伴い、1,568億95百万円と前連結会計年度比454億36百万円（40.8%）の増加となりました。

③ 営業利益

営業利益は売上高の大幅な増加に伴い、760億7百万円と前連結会計年度比352億32百万円（86.4%）増加となりました。なお、売上高営業利益率は12.0%となり前連結会計年度比3.2ポイントのアップとなりました。

販売費及び一般管理費は、賃貸事業において営業店舗網の拡充およびそれに伴う人員の増加等により前連結会計年度比102億4百万円（14.4%）増加の808億87百万円となりました。

④ 経常利益

経常利益は730億2百万円と前連結会計年度比288億50百万円（65.3%）増加となりました、なお、売上高経常利益率は11.6%となり前連結会計年度比2.1ポイントのアップとなりました。

これは主に、支払利息が13億32百万円と前連結会計年度比9億68百万円減少したものの、グアム子会社等における為替差益が5億1百万円と前連結会計年度比42億78百万円の減少となったこと等によるものであります。

⑤ 当期純利益

当期純利益は373億58百万円と前連結会計年度比539億40百万円増加（前連結会計年度は当期純損失165億82百万円）となり、1株当たり当期純利益は234.68円（前連結会計年度は△104.17円）となりました。

これは主に、役員退職慰労引当金27億89百万円を特別損失に計上したこと等によるものであります。

なお、事業の種類別セグメントの売上高および営業利益については、第2 事業の状況 1. 業績等の概要

(1) 業績に記載しております。

(2) 財政状態について

① 総資産

当連結会計年度末の総資産は4,548億19百万円となり、前連結会計年度末比420億16百万円（10.2%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が1,865億55百万円と前連結会計年度末比230億36百万円（14.1%）の増加、固定資産が2,681億90百万円と前連結会計年度末比190億62百万円（7.7%）の増加であります。

② 固定資産

有形固定資産は、主に賃貸用不動産等の取得により前連結会計年度比105億99百万円（5.4%）増加の2,071億12百万円となりました。

また、投資その他の資産については、主に一括借上前払家賃制度に伴う長期前払費用の増加等により前連結会計年度比84億73百万円（16.3%）増加の605億9百万円となりました。

③ 負債

負債の合計は2,690億35百万円となり、前連結会計年度末比75億5百万円（2.9%）増加いたしました。うち、有利子負債残高は、借入金の削減に努めた結果531億59百万円となり、前連結会計年度末比113億53百万円（17.6%）減少いたしました。

④ 純資産

純資産の合計は1,857億84百万円となり、前連結会計年度末比345億11百万円（22.8%）増加いたしました。この結果、自己資本比率は37.0%（前連結会計年度末32.4%）、1株当たり純資産額は1,054.99円となりました。

なお、キャッシュ・フローの状況については、第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローに記載しております。

第3【設備の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税等抜きの金額によっております。

1【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度に218億30百万円の設備投資を行いました。

このうち主なものは、賃貸事業における賃貸用不動産等の取得及び新築工事の187億54百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成19年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	全 事 業	事務所	3,312	12,133 (2,984.84)	814	16,259	853
町田支店 (東京都町田市)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	122	312 (224.60)	1	436	38
藤沢支店 (神奈川県藤沢市)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	759	2,006 (731.50)	9	2,775	50
大阪支店 (大阪市北区)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗	1,183	5,459 (679.70)	37	6,680	160
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃 貸 事 業	貸ビル	185	137 (366.97)	0	322	—
中野第2ビル (東京都中野区)	賃 貸 事 業	貸ビル 事務所	185	895 (410.90)	5	1,086	29
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃 貸 事 業	貸ビル	37	48 (144.03)	—	86	—
府中ビル (東京都府中市)	賃 貸 事 業	貸ビル	415	381 (1,444.24)	—	796	—
戸塚ビル (横浜市戸塚区)	賃 貸 事 業	貸ビル	41	801 (6,491.18)	—	843	—
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃 貸 事 業	マンション	261	1,151 (19,146.83)	—	1,413	—
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃 貸 事 業	スポーツクラブ マンション	679	1,055 (1,074.53)	3	1,737	6
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃 貸 事 業	店舗 マンション	89	117 (257.57)	0	207	6
レオパレスFlat八王子 他13棟 (東京都八王子市 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗 マンション	8,192	4,987 (6,196.20)	506	13,686	196
ホテルレオパレス札幌 他6店舗 (札幌市中央区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	ホテル 店舗	5,163	5,549 (7,418.78)	120	10,833	499
レオパレス広尾 他614棟 (東京都港区 他)	賃 貸 事 業	アパート	16,317	49,274 (138,019.92)	—	65,592	—
熊本県熊本市 他4件	賃 貸 事 業	マンション等 用地	—	23,661 (9,452.49)	—	23,661	—

(注) 1. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の 内 容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
大宮支店 他3支店 (さいたま市大宮区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	29	—	16	46	348
横浜支店 他78支店 (横浜市神奈川区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗	385	—	197	582	2,367
川崎支店 他11支店 (川崎市高津区 他)	アパート建築請負事業	店舗	41	—	27	69	197
新宿支店 他179支店 (東京都新宿区 他)	賃 貸 事 業	店舗	786	—	198	985	1,295
大宮物流 他2倉庫 (さいたま市北区 他)	全 社	倉庫	6	—	8	14	4

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、アパート建築請負事業は1,111百万円、賃貸事業は1,793百万円、その他事業は59百万円、全社は77百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(379,484戸)を一括借上し転貸しております。

2. 上記の他、主要なリース設備として以下のものがあります。

所在地	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	数量(セット)	当期リース料 (百万円)	リース契約残高 (百万円)
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	賃貸用不動産備え付け家具・電化製品等	67,700	1,718	4,311
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	ミニストレイジ	7,000	250	300
国内賃貸用不動産	そ の 他 事 業	ブロードバンド設備等	155,805	2,343	8,181

(2) 在外子会社

平成19年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
MDI Guam Corporation	レオパレスリゾート・マネガンヒルズ・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル・スポーツ施設他	24,128	7,660 (1,003,192.00)	1,373	33,161	581
MDI Guam Corporation	ウェスティンリゾート・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル	17,498	1,607 (20,582.00)	422	19,527	291

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	レオパレスFlat熊本他4件 (熊本県熊本市)	賃貸事業	賃貸用不動産	64,064	27,626	自己資金 及び借入金	平成17年8月	平成22年4月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	250,000,000
計	250,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成19年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成19年6月29日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	159,543,915	159,543,915	東京証券取引所 (市場第一部)	—
計	159,543,915	159,543,195	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成14年6月27日 (注)1	—	123,412	—	33,274	△21,377	11,148
平成14年8月10日 (注)2	—	123,412	—	33,274	△2,830	8,318
平成14年12月12日 (注)3	15,000	138,412	3,930	37,204	3,930	12,248
平成15年1月9日 (注)4	1,131	139,543	296	37,500	296	12,544
平成16年9月2日 (注)5	20,000	159,543	18,140	55,640	18,120	30,664

(注) 1. 欠損てん補による取崩しであります。

2. その他資本剰余金への振替であります。

3. 公募による増加であります。

発行価格 524円、資本組入額 262円

4. 第三者割当による増加であります。

発行価格 524円、資本組入額 262円

5. 公募による増加であります。

発行価格 1,813円、資本組入額 907円

(5) 【所有者別状況】

平成19年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	75	42	260	424	7	11,812	12,620	—
所有株式数（単元）	—	310,969	13,738	84,301	795,717	36	390,551	1,595,312	12,715
所有株式数の割合（%）	—	19.49	0.86	5.29	49.88	0.00	24.48	100.0	—

(注) 1. 自己株式164,521株は「個人その他」に1,645単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が57単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
深山 祐助	東京都目黒区	21,251	13.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	10,227	6.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,295	5.20
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー（常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室）	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. （東京都中央区日本橋兜町6番7号）	7,763	4.87
ビービーエイチルクスフィデリティファンズジャパンファンド （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	KANSALLIS HOUSE, PLACE DE L'ETOILE, L-1021 LUXEMBOURG （東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 決済事業部）	3,093	1.94
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	2,874	1.80
トーヨーカネツ株式会社	東京都江東区東砂八丁目19番20号	2,745	1.72
エイチエスピーシーファンドサービスィズスペースアセットマネジメントコーポレイテッド （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	360 MADISON AVENUE, 22ND FLOOR NEW YORK, NEW YORK 10017 USA （東京都中央区日本橋3丁目11番1号）	2,691	1.69
有限会社MDI	東京都目黒区青葉台一丁目4番31号	2,350	1.47
メロンバンクエヌエーアズエージェントフォーイツクライアントメロンオムニバスユーエスペンション（常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室）	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 （東京都中央区日本橋三丁目11番1号）	2,336	1.46
計	—	63,629	39.88

(注) 1. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社	10,016 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	8,251 千株
資産管理サービス信託銀行株式会社	2,861 千株

2. フィデリティ投信株式会社から、平成19年2月20日付（報告義務発生日 平成19年2月13日）で大量保有報告書（変更報告書）の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書（変更報告書）の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
フィデリティ投信株式会社	16,042	10.06
合 計	16,042	10.06

(注) 証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく当社主要株主の異動に関する臨時報告書を平成19年2月21日付で提出しております。

3. アライアンス・バーンスタイン株式会社から、平成19年3月16日付（報告義務発生日 平成19年3月9日）で大量保有報告書（変更報告書）の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書（変更報告書）の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	16,035	10.05
アライアンス・バーンスタイン株式会社	636	0.40
合 計	16,671	10.45

(注) 証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく当社主要株主の異動に関する臨時報告書を平成18年6月20日付で提出しております。

また、アライアンス・バーンスタイン株式会社から、平成19年6月13日付（報告義務発生日 平成19年6月6日）で大量保有報告書（変更報告書）の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けました。これによりアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーは主要株主に該当しないことが判明したため、証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく当社主要株主の異動に関する臨時報告書を平成19年6月18日付で提出しております。

なお、その大量保有報告書（変更報告書）の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	14,257	8.94
アライアンス・バーンスタイン株式会社	713	0.45
合 計	14,970	9.38

4. ゴールドマン・サックス証券株式会社から、平成19年3月22日付（報告義務発生日 平成19年3月15日）で大量保有報告書の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
Goldman Sachs International	1,038	0.65
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	6,395	4.01
Goldman Sachs & Co.	273	0.17
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社	658	0.41
合 計	8,365	5.24

5. バークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社から、平成19年3月22日付（報告義務発生日平成19年3月15日）で大量保有報告書の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
バークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行株式会社	584	0.37
バークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	2,143	1.34
バークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	2,745	1.72
バークレイズ・グローバル・インベスターズ・ファンド・アドバイザーズ	1,121	0.70
バークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	1,339	0.84
バークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	445	0.28
合 計	8,380	5.25

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 164,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 159,366,700	1,593,610	—
単元未満株式	普通株式 12,715	—	—
発行済株式総数	159,543,915	—	—
総株主の議決権	—	1,593,610	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が5,700株含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数57個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成19年3月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数 (株)	他人名義所有 株式数 (株)	所有株式数の 合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 割合 (%)
㈱レオパレス21	東京都中野区本町 二丁目54番11号	164,500	—	164,500	0.10
計	—	164,500	—	164,500	0.10

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 旧商法第221条第6項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	671	2,733,210
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成19年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (一)	—	—	—	—
保有自己株式数	164,521	—	—	—

(注) 当期間における保有自己株式には、平成19年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

配当については、株主に対する利益還元を向上させ、配当性向を次期以降30%に引き上げる方針であります。なお、内部留保資金については、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

当期は中間配当を初めて1株当たり15円実施し、期末配当35円と合わせ、前期比35円増額し通期配当1株当たり50円を実施いたしました。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高(円)	960	1,799	2,405	4,860	5,150
最低(円)	475	560	1,370	1,550	3,250

(注) 株価は、平成16年3月24日以前は日本証券業協会におけるものであり、平成16年3月25日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成18年10月	11月	12月	平成19年1月	2月	3月
最高(円)	4,790	4,400	4,140	3,940	4,160	3,980
最低(円)	4,060	3,520	3,630	3,560	3,530	3,610

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部のものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	営業総本部 総本部長兼 不動産事業本部 本部長兼 管理本部本部長	北川 芳輝	昭和24年4月20日生	昭和45年4月 丸萬商事株式会社入社 昭和49年1月 当社入社 昭和52年4月 当社高円寺第2店部長 昭和52年6月 当社取締役 昭和52年8月 当社営業部長 昭和58年6月 当社専務取締役 平成6年10月 当社九州営業部長 平成8年11月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社不動産事業部担当 平成13年7月 当社営業総本部副本部長 平成17年1月 当社住宅事業部担当 平成17年6月 当社住宅事業本部本部長 平成18年6月 当社不動産事業本部本部長（現任） 平成18年12月 当社代表取締役社長（現任） 当社営業総本部総本部長（現任） MDI Guam Corporation 代表取締役社長 （現任） 平成19年6月 当社管理本部本部長（現任）	(注) 3	796
専務取締役	賃貸事業本部 本部長兼 ブロードバンド 事業本部本部長	深山 英世	昭和32年11月13日生	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 当社営業第三部長 平成2年6月 当社取締役 平成5年1月 当社埼玉営業部長 平成8年1月 当社常務取締役 平成8年11月 当社賃貸事業本部本部長 平成15年4月 当社専務取締役（現任） 平成18年6月 当社ブロードバンド事業本部本部長 （現任） 平成18年10月 当社賃貸事業本部東日本営業本部 本部長 平成19年6月 当社賃貸事業本部本部長（現任）	(注) 3	104
常務取締役	ホテル事業本部 本部長	西田 次郎	昭和19年10月10日生	昭和47年3月 日本ビューホテル株式会社入社 平成元年6月 当社入社 ホテル事業部長 平成3年6月 当社取締役 平成5年9月 ㈱ミヤマトラベル 代表取締役社長 （現任） 平成8年11月 当社建築事業部長 平成11年6月 当社常務取締役（現任） 平成14年5月 当社営業総本部担当 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本部長 平成16年4月 当社ホテル事業本部本部長（現任）	(注) 3	2
常務取締役	リゾート事業本 部本部長	上原 義則	昭和23年1月27日生	昭和46年3月 日本ビューホテル株式会社入社 平成元年7月 当社入社 平成4年4月 当社関連事業業務部長 平成5年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役（現任） 平成11年7月 当社人事部長兼総務部長 平成14年5月 当社人事部長 平成16年10月 当社人事部担当 平成17年4月 当社資産管理推進本部担当 平成17年8月 当社リゾート事業本部担当 平成18年6月 当社リゾート事業本部本部長（現任）	(注) 3	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	請負事業本部 本部長兼 請負事業本部 東日本営業本部 本部長	深山 忠広	昭和41年1月21日生	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 当社神奈川営業本部長 平成14年10月 当社営業総本部部长 平成15年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成18年6月 当社請負事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 当社請負事業本部本部長 (現任) 平成19年5月 当社常務取締役 (現任) 平成19年6月 当社請負事業本部東日本営業本部 本部長 (現任)	(注) 3	3
取締役	常務執行役員 建築事業本部 本部長	木村 鋼	昭和30年1月19日生	昭和56年4月 株式会社京王映画入社 昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 当社建築事業部建築部長 平成11年6月 当社取締役 平成14年5月 当社建築事業部長 平成18年6月 当社建築事業本部本部長 (現任) 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 3	21
取締役	常務執行役員 賃貸事業本部 西日本担当	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 株式会社三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 当社営業総本部部长 平成11年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成15年10月 当社賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 (現任) 当社賃貸事業本部西日本営業本部 九州担当 平成19年6月 当社賃貸事業本部西日本担当 (現任)	(注) 3	57
取締役	賃貸事業本部 法人・海外担当	阿部 聡	昭和31年7月29日生	昭和55年4月 株式会社リクルート入社 平成12年6月 当社入社 賃貸事業部企画部長 当社取締役 (現任) 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本部 リゾート事業部長 平成16年4月 当社リゾート事業本部本部長 平成17年8月 当社資産管理推進本部担当 平成18年1月 当社ブロードバンド事業本部本部長 平成18年6月 当社賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社賃貸事業本部東日本営業本部 東京法人担当 平成19年6月 当社賃貸事業本部法人・海外担当 (現任)	(注) 3	—
取締役	賃貸事業本部 東日本担当	北川 洋輔	昭和30年1月8日生	昭和52年11月 株式会社新都ホーム入社 昭和53年10月 当社入社 平成10年4月 当社賃貸事業部大阪店部長 平成10年7月 当社上信越営業部長 平成11年4月 当社北関東営業部長 平成11年6月 当社賃貸事業部法人営業部長 平成12年1月 当社賃貸事業部部长 平成15年6月 当社取締役 (現任) 当社賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社賃貸事業本部 東日本営業本部北海道・東北担当 平成19年6月 当社賃貸事業本部東日本担当 (現任)	(注) 3	50

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役	請負事業本部 西日本営業本部 本部長	武田 浩	昭和39年1月1日生	昭和63年4月 当社入社 平成11年4月 当社近畿営業本部本部長 平成18年10月 当社執行役員 平成19年6月 当社取締役(現任) 当社請負事業本部西日本営業本部本部長 (現任)	(注)3	—
取締役	請負事業本部 中日本営業本部 本部長	深山 将史	昭和46年11月27日生	平成7年4月 当社入社 平成17年1月 当社東京第1営業本部本部長 平成18年7月 当社中部第1営業本部本部長 平成18年10月 当社執行役員 平成19年6月 当社取締役(現任) 当社請負事業本部中日本営業本部本部長 (現任)	(注)3	—
取締役	経営企画本部 本部長	持田 直道	昭和37年9月4日生	昭和60年4月 株式会社三井銀行(現株式会社三井住友 銀行) 入行 平成18年4月 同行 八王子法人営業部 部長 平成19年6月 当社入社 経営企画本部本部長(現任) 当社取締役(現任)	(注)3	—
常勤監査役	—	香田 義隆	昭和10年7月7日生	昭和30年4月 株式会社協和銀行入行 平成2年2月 当社入社 社長室付部長 平成2年4月 当社人事部長 平成2年6月 当社取締役 平成8年11月 当社内部監査室長 平成11年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	1
常勤監査役	—	片山 勝	昭和18年11月2日生	平成14年5月 ダイア建設株式会社入社 平成14年6月 同社取締役副社長 平成16年2月 当社入社 平成16年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)5	—
常勤監査役	—	古畑 克巳	昭和27年4月25日生	昭和55年8月 公認会計士古畑克巳事務所設立 昭和60年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)5	—
監査役	—	藤原 浩一	昭和8年10月14日生	平成11年10月 佐藤工業株式会社 顧問 平成19年6月 当社監査役(現任)	(注)6	—
計						1,038

(注) 1. 監査役 古畑克巳及び藤原浩一の両名は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。

2. 取締役北川洋輔は代表取締役社長北川芳輝の実弟であります。

3. 平成19年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 平成17年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

5. 平成16年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 平成19年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

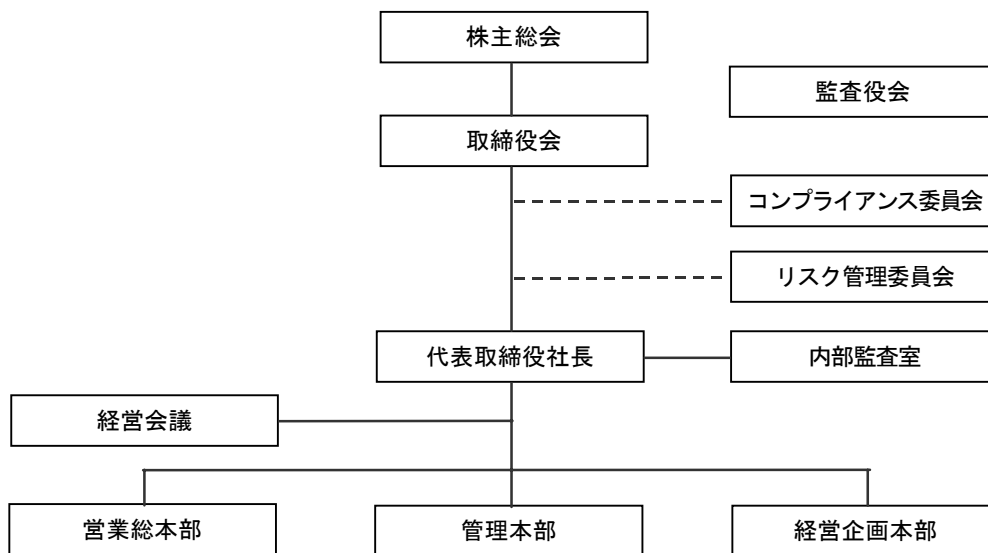
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備、強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で、「公正」かつ「透明性」の高い経営を目指すことを基本的考え方としております。

この考え方に基づき、意思決定に対する牽制機能の強化、コンプライアンス体制の確立等内部統制体制の充実強化および株主や取引先等との良好な関係の構築など、経営体制、経営組織や経営システムの整備に努めてまいります。

(2) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

当社の機関、内部統制体制図は以下のとおりであります。



当社は、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して適切かつ迅速な意思決定により、一段の業績向上を図ることができるとの判断から、取締役、監査役制度を採用しております。

取締役会は、12名で構成され月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に臨時取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況をチェックしております。現在社外取締役は選任しておりません。なお、従来の常務会を発展的に解消の上、経営会議を新設、必要に応じて随時開催し、業務執行方針およびその実施に関して協議、対策の検討を行っております。

また、当社は管理本部、経営企画本部を設け営業総本部との3本部体制とするとともに、管理本部内に法務部を設置して、体制の強化充実を図っております。

監査役は、4名のうち2名が社外監査役であります。監査役会での監査計画に基づき、取締役会等の重要会議への出席や業務状況調査等を通して監査の実効性をあげる体制をとっております。当社は社外監査役古畑克巳と少額ながら取引関係があります（土地建物の賃借。連結財務諸表注記「関連当事者との取引」を参照下さい。）。なお、社外監査役藤原浩一と当社とは、人的・資本的および取引上の関係はありません。

内部監査につきましては、代表取締役社長直轄である内部監査室（12名）を設置し、会計監査および業務監査を通してコンプライアンスの徹底や業務の改善に反映させております。内部監査室および監査役は会計監査人と相互に連携し、効率的な監査を実施するよう努めております。

コンプライアンス委員会は、取締役会の諮問機関とするとともに、社外委員（弁護士）を加え、より実効性のあるコンプライアンス体制の構築、運営を行っております。また、「レオパレス21企業倫理憲章」を制定し、役員自らが率先して全社員への徹底を図るとともに情報管理体制の充実強化にも取り組んでおります。

株主や投資家の皆様に対しては、広報室を通してIR活動を積極的に進め、決算発表の早期化、インターネット配信等のタイムリーな情報開示に努めております。

公認会計士監査は太陽ASG監査法人に依頼しており、会社法監査と証券取引法監査について監査契約を締結しております。公認会計士監査の状況については、定期的に監査役会に報告をいただいております。業務を執行した公認会計士は遠藤了、小笠原直の2名で、継続監査年数はいずれも7年未満であります。なお、監査業務に係る補助者は公認会計士11名、会計士補6名、その他4名であります。

また、経営および日常業務に関して、必要に応じて顧問弁護士等の専門家からアドバイスを受けております。

(3) 取締役および監査役並びに会計監査人の報酬等の額

当期に取締役および監査役に支払った報酬の額は、取締役16名に対し合計497百万円、監査役4名に対し合計46百万円であります。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておらず、監査役の報酬額には、社外監査役2名に対する報酬額12百万円が含まれております。

また、当社の太陽A S G 監査法人への公認会計士法（昭和23年法律103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬の内容は53百万円となっております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）の財務諸表については、あずさ監査法人により監査を受けており、当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表については、太陽A S G監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり交代しております。

前連結会計年度及び前事業年度	あずさ監査法人
当連結会計年度及び当事業年度	太陽A S G監査法人

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金預金			44,612		75,166	
2. 売掛金及び 完成工事未収入金			8,114		9,594	
3. 営業貸付金			10,426		8,501	
4. 有価証券			155		29	
5. 販売用不動産	※7		7,524		27,765	
6. 未成工事支出金			35,249		8,818	
7. その他の棚卸資産			638		722	
8. 前払費用			-		21,819	
9. 繰延税金資産			10,827		5,076	
10. 未収入金			22,564		22,075	
11. その他			24,893		8,273	
12. 貸倒引当金			△1,487		△1,289	
流動資産合計			163,518	39.6	186,555	41.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産	※2					
(1) 建物及び構築物	※6	129,255		124,647		
減価償却累計額		45,588	83,666	44,021	80,626	
(2) 土地	※3 ※6 ※7		107,216		118,255	
(3) 建設仮勘定			1,964		4,397	
(4) その他		13,206		12,129		
減価償却累計額		9,540	3,665	8,296	3,832	
有形固定資産合計			196,512	47.6	207,112	45.6
2. 無形固定資産			579	0.1	569	0.1
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1 ※6		11,046		7,934	
(2) 長期貸付金			2,930		2,281	
(3) 繰延税金資産			1,901		3,074	
(4) 固定化営業債権	※4		2,835		2,125	
(5) 長期前払費用	※2		33,035		42,727	
(6) その他	※6		3,349		4,942	
(7) 貸倒引当金			△3,064		△2,575	
投資その他の資産合計			52,035	12.6	60,509	13.3
固定資産合計			249,128	60.3	268,190	59.0
III 繰延資産						
1. 創立費			9		-	
2. 社債発行費			146		73	
繰延資産合計			156	0.1	73	0.0
資産合計			412,803	100.0	454,819	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金及び工事未払金		81,231		77,392	
2. 短期借入金	※6	20,348		16,518	
3. 一年内償還予定の社債		1,435		1,126	
4. 未払金		9,503		13,287	
5. 未払費用		23		30	
6. 未払法人税等		4,423		27,021	
7. 前受金		37,626		46,744	
8. 未成工事受入金		42,061		23,529	
9. 賞与引当金		2,487		2,798	
10. その他		6,534		8,465	
流動負債合計		205,674	49.8	216,914	47.7
II 固定負債					
1. 社債		11,327		8,194	
2. 長期借入金	※6	31,402		27,320	
3. 退職給付引当金		3,246		4,111	
4. 役員退職慰労引当金		-		2,986	
5. 借上賃料引当金		-		533	
6. 預り敷金保証金		9,801		8,974	
7. その他		76		-	
固定負債合計		55,855	13.5	52,120	11.5
負債合計		261,530	63.3	269,035	59.2
(少数株主持分)					
少数株主持分		17,651	4.3	-	-
(資本の部)					
I 資本金					
II 資本剰余金	※8	33,759	8.2	-	-
III 利益剰余金		53,123	12.9	-	-
IV その他有価証券評価差額金		714	0.2	-	-
V 為替換算調整勘定		△9,418	△2.3	-	-
VI 自己株式	※8	△197	△0.1	-	-
資本合計		133,622	32.4	-	-
負債、少数株主持分及び 資本合計		412,803	100.0	-	-
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		-	-	55,640	12.2
2. 資本剰余金		-	-	34,104	7.5
3. 利益剰余金		-	-	85,700	18.8
4. 自己株式		-	-	△96	△0.0
株主資本合計		-	-	175,348	38.5
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		-	-	532	0.1
2. 為替換算調整勘定		-	-	△7,737	△1.7
評価・換算差額等合計		-	-	△7,205	△1.6
III 少数株主持分					
少数株主持分		-	-	17,641	3.9
純資産合計		-	-	185,784	40.8
負債純資産合計		-	-	454,819	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 請負事業売上高		195,202		316,117	
2. 賃貸事業売上高		249,695		277,163	
3. その他事業売上高		20,488	465,386	38,328	631,608
			100.0		100.0
II 売上原価					
1. 請負事業売上原価		129,397		209,395	
2. 賃貸事業売上原価		203,664		228,119	
3. その他事業売上原価		20,866	353,928	37,197	474,713
			76.1		75.2
売上総利益			111,458		156,895
			23.9		24.8
III 販売費及び一般管理費					
1. 広告宣伝費		8,265		8,564	
2. 販売手数料		2,909		3,429	
3. 貸倒引当金繰入額		1,653		1,035	
4. 役員報酬		425		547	
5. 給与手当及び賞与		25,714		30,218	
6. 賞与引当金繰入額		1,752		1,983	
7. 退職給付引当金繰入額		861		999	
8. 役員退職慰労引当金繰入額		—		196	
9. 賃借料		4,101		4,580	
10. 減価償却費		1,293		1,246	
11. 租税公課		2,391		3,455	
12. その他		21,314	70,683	24,628	80,887
			15.2		12.8
営業利益			40,775		76,007
			8.7		12.0
IV 営業外収益					
1. 受取利息		53		50	
2. 投資有価証券売却益		125		166	
3. 持分法による投資利益		512		—	
4. リゾート会員権解約収入		11		19	
5. 請負工事解約収入		174		70	
6. 金利スワップ評価益		233		122	
7. 為替差益		4,780		501	
8. その他		601	6,493	566	1,497
			1.4		0.3
V 営業外費用					
1. 支払利息		2,300		1,332	
2. その他金融費用		—		606	
3. 持分法による投資損失		—		2,320	
4. その他		815	3,116	242	4,502
			0.6		0.7
経常利益			44,151		73,002
			9.5		11.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	※1	13			7		
2. 関係会社株式売却益		31			2,514		
3. 関係会社社債売却益		-			1,119		
4. 貸倒引当金戻入益		24	68	0.0	83	3,725	0.6
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※2	10			16		
2. 固定資産除却損	※3	453			215		
3. 減損損失	※4	65,480			3,009		
4. 投資有価証券評価損		-			210		
5. 貸倒引当金繰入額		831			710		
6. 役員退職慰労引当金繰入額		-			2,789		
7. 借上賃料引当金繰入額		-			446		
8. その他		187	66,963	14.3	-	7,397	1.2
税金等調整前当期純利益 (△税金等調整前当期純損失)			△22,743	△4.8		69,329	11.0
法人税、住民税及び事業税		261			26,437		
法人税等更正額		729			-		
法人税等調整額		△8,023	△7,032	△1.5	4,662	31,100	4.9
少数株主利益			871	0.2		871	0.2
当期純利益(△当期純損失)			△16,582	△3.5		37,358	5.9

③【連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書】

連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			33,759
II 資本剰余金期末残高			33,759
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			72,096
II 利益剰余金減少高			
1. 当期純損失		16,582	
2. 配当金		2,390	18,973
III 利益剰余金期末残高			53,123

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	33,759	53,123	△197	142,325	714	△9,418	△8,703	17,651	151,273
連結会計年度中の変動額										
利益処分による利益 配当			△2,390		△2,390					△2,390
剰余金の配当			△2,390		△2,390					△2,390
当期純利益			37,358		37,358					37,358
自己株式の取得				△2	△2					△2
自己株式の処分		345		104	449					449
株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額)						△182	1,680	1,497	△9	1,488
連結会計年度中の変動額 合計 (百万円)	—	345	32,576	101	33,023	△182	1,680	1,497	△9	34,511
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	85,700	△96	175,348	532	△7,737	△7,205	17,641	185,784

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 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 (△税金等調整前当期純損失)		△22,743	69,329
減価償却費		4,565	4,559
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		1,737	159
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)		—	2,986
受取利息及び受取配当金		△256	△136
支払利息		2,518	1,332
為替差損益 (差益:△)		△4,780	△501
持分法による投資損益(利益:△)		△512	2,320
有形固定資産売却損		10	16
有形固定資産除却損		453	215
減損損失		65,480	3,009
関係会社株式売却益		△31	△2,514
関係会社社債売却益		—	△1,119
投資有価証券売却益		△125	△166
投資有価証券評価損		—	210
売上債権の増減額 (増加:△)		42,237	914
棚卸資産の増減額 (増加:△)		△39,212	—
販売用不動産の増減額(増加:△)		—	△18,554
未成工事支出金の増減額(増加:△)		—	26,430
長期前払費用の増減額 (増加:△)		△7,345	△12,366
仕入債務の増減額 (減少:△)		△10,208	△2,571
未成工事受入金の増減額 (減少:△)		33,328	△18,531
前受金の増減額 (減少:△)		9,294	9,093
預り保証金の増減額 (減少:△)		△1,761	△780
未払消費税の増減額 (減少:△)		△1,166	2,923
その他		699	2,769
小計		72,181	69,028
利息及び配当金の受取額		228	129
利息の支払額		△2,356	△1,290
法人税等の支払額		△13,081	△4,559
営業活動によるキャッシュ・フロー		56,971	63,308

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 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		△13,193	△21,830
有形固定資産の売却による収入		914	8
有形固定資産除売却手数料等		△34	△119
関係会社株式取得による支出		—	△1,100
連結範囲の変更を伴う関係会社株式売却による収入	※2	—	4,109
関係会社社債売却による収入		—	2,880
投資有価証券の取得による支出		△2,827	△792
投資有価証券の売却による収入		2,835	1,000
貸付による支出		△1,381	△1,378
貸付金の回収による収入		2,843	3,646
その他		△422	△2,355
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,266	△15,930
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入による収入		17,750	34,190
短期借入金の返済による支出		△28,564	△32,454
長期借入による収入		10,680	13,000
長期借入金の返済による支出		△42,703	△22,655
私募債発行による収入		13,259	—
私募債買入消却による支出		△13,667	△2,006
私募債定時償還による支出		△1,435	△1,435
少数株主への配当金の支払額		△873	△873
自己株式の取得による支出		△1	△2
配当金の支払額		△2,390	△4,781
財務活動によるキャッシュ・フロー		△47,946	△17,018
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		0	195
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		△2,240	30,554
VI 現金及び現金同等物の期首残高		46,852	44,612
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	44,612	75,166

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 9社 子会社は全て連結されております。 連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。</p>	<p>(1) 連結子会社数 8社 連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。 なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. は全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 レオパレス損保プランニング㈱ ㈱レオパレス・リーシング</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 2社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱ ダイア建設㈱</p> <p>(2) 持分法を適用していない主な関連会社（ダイア管理㈱）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項 連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社（レオパレス損保プランニング㈱、㈱レオパレス・リーシング）及び主な関連会社（ダイア管理㈱）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項 のれん相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 各連結会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>②時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>②原材料 総平均法による原価法</p> <p>③貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 各連結会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>②原材料 同左</p> <p>③貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産</p> <p>定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 …………… 22～47年</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産</p> <p>定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …………… 40～50年 工具器具備品…………… 5年 (有形固定資産その他)</p> <p>(3) 在外子会社における有形固定資産 所在地国の会計処理基準に基づく定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …………… 30～40年 工具器具備品 …………… 3～5年 (有形固定資産その他)</p> <p>(4) 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3年</p> <p>(ハ)繰延資産の処理方法 社債発行費 商法施行規則規定の最長期間(3年)で均等償却</p>	<p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記(1)以外の有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(3) 在外子会社における有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(4) 長期前払費用</p> <p>同左</p> <p>(ハ)繰延資産の処理方法 社債発行費 3年間で均等償却しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(二)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <hr/>	<p>(二)重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、連結財務諸表提出会社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。</p> <p>これに伴い、当連結会計年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税金等調整前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当連結会計年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税金等調整前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積り方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税金等調整前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)										
	<p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利キャップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利キャップ	借 入 金	金利スワップ	借 入 金	<p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金
ヘッジ手段	ヘッジ対象											
金利キャップ	借 入 金											
金利スワップ	借 入 金											
ヘッジ手段	ヘッジ対象											
金利スワップ	借 入 金											

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(チ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。また固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、MDI Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,792百万円であります。</p>	<p>(チ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、MDI Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,763百万円であります。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は連結会計年度中に確定した利益処分または損失処理に基づいて作成しております。	—————
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。これにより、営業利益および経常利益はそれぞれ1,264百万円増加しており、税金等調整前当期純損失は64,215百万円増加しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は168,143百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>_____</p>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払費用」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「前払費用」の金額は18,824百万円であります。</p>
<p>_____</p>	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>
<p>_____</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産の増減額」および「未成工事支出金の増減額」は、前連結会計年度は「棚卸資産の増減額」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「販売用不動産の増減額」は△7,046百万円、「未成工事支出金の増減額」は△32,001百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">3,654百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券(社債)</td> <td style="text-align: right;">1,200百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	3,654百万円	投資有価証券(社債)	1,200百万円	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,220百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	2,220百万円												
投資有価証券(株式)	3,654百万円																		
投資有価証券(社債)	1,200百万円																		
投資有価証券(株式)	2,220百万円																		
<p>※2 連結財務諸表提出会社は、連結子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島において、レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業(既投資額123,731百万円、1,091,880千円)を行っております。</p> <p>レオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成15年12月に順次完成し、営業を開始しております。収益は改善しつつある状況であります。当連結会計年度において「固定資産の減損に係る会計基準(企業会計審議会平成14年8月9日)」の適用により、当該リゾート施設に係る固定資産に対して47,131百万円の減損損失を計上いたしました。</p>	<p>※2</p> <p>—————</p>																		
<p>※3 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">581百万円</td> </tr> </table>	土 地	581百万円	<p>※3</p> <p>—————</p>																
土 地	581百万円																		
<p>※4 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="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">59百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">74</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,700</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,835</td> </tr> </table>	破産・更生債権	59百万円	破産・更生申立中の債権	74	その他の長期化営業貸付金	2,700	計	2,835	<p>※4 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="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">847</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,125</td> </tr> </table>	破産・更生債権	50百万円	破産・更生申立中の債権	3	長期化営業貸付金	1,224	その他	847	計	2,125
破産・更生債権	59百万円																		
破産・更生申立中の債権	74																		
その他の長期化営業貸付金	2,700																		
計	2,835																		
破産・更生債権	50百万円																		
破産・更生申立中の債権	3																		
長期化営業貸付金	1,224																		
その他	847																		
計	2,125																		
<p>5 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</p> <p style="text-align: right;">2,189百万円</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</p> <p style="text-align: right;">49百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">13百万円</p>	<p>5 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</p> <p style="text-align: right;">2,113百万円</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</p> <p style="text-align: right;">30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">10百万円</p>																		

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)																																												
<p>※6 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>22,991 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>61,150</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">84,653</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>18,474 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>27,336</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">45,810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">このほか、投資有価証券のうち58百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</td> </tr> </table>	担保提供資産		建物及び構築物	22,991 百万円	土地	61,150	投資有価証券	91	投資その他の資産その他 (会員権)	420	計	84,653	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	18,474 百万円	長期借入金	27,336	計	45,810	このほか、投資有価証券のうち58百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。		<p>※6 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15,164 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>46,666</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">62,343</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>14,645 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>25,127</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">39,772</td> </tr> <tr> <td colspan="2">このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</td> </tr> </table>	担保提供資産		建物及び構築物	15,164 百万円	土地	46,666	投資有価証券	92	投資その他の資産その他 (会員権)	420	計	62,343	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	14,645 百万円	長期借入金	25,127	計	39,772	このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	
担保提供資産																																													
建物及び構築物	22,991 百万円																																												
土地	61,150																																												
投資有価証券	91																																												
投資その他の資産その他 (会員権)	420																																												
計	84,653																																												
担保提供資産に対応する債務																																													
短期借入金	18,474 百万円																																												
長期借入金	27,336																																												
計	45,810																																												
このほか、投資有価証券のうち58百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。																																													
担保提供資産																																													
建物及び構築物	15,164 百万円																																												
土地	46,666																																												
投資有価証券	92																																												
投資その他の資産その他 (会員権)	420																																												
計	62,343																																												
担保提供資産に対応する債務																																													
短期借入金	14,645 百万円																																												
長期借入金	25,127																																												
計	39,772																																												
このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。																																													
<p>※7 _____</p>	<p>※7 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p>																																												
<p>※8 連結財務諸表提出会社の発行済株式総数 普通株式 159,543千株</p> <p>連結財務諸表提出会社が保有する自己株式数 普通株式 163千株</p> <p>関連会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数 普通株式 200千株</p>	<p>※8 _____</p>																																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																		
※1 固定資産売却益の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">7 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13</td> </tr> </table>	建物及び構築物	7 百万円	そ の 他	5	計	13	※1 固定資産売却益の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">7 百万円</td> </tr> </table>	そ の 他	7 百万円																										
建物及び構築物	7 百万円																																		
そ の 他	5																																		
計	13																																		
そ の 他	7 百万円																																		
※2 固定資産売却損の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10</td> </tr> </table>	土 地	10 百万円	そ の 他	0	計	10	※2 固定資産売却損の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">16 百万円</td> </tr> </table>	そ の 他	16 百万円																										
土 地	10 百万円																																		
そ の 他	0																																		
計	10																																		
そ の 他	16 百万円																																		
※3 固定資産除却損の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">438 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">453</td> </tr> </table>	建物及び構築物	438 百万円	そ の 他	14	計	453	※3 固定資産除却損の内訳 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">56 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">そ の 他</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">215</td> </tr> </table>	建物及び構築物	56 百万円	そ の 他	43	建設仮勘定	116	計	215																				
建物及び構築物	438 百万円																																		
そ の 他	14																																		
計	453																																		
建物及び構築物	56 百万円																																		
そ の 他	43																																		
建設仮勘定	116																																		
計	215																																		
※4 減損損失 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 15%;">場 所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 268棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都文京区 ほか</td> <td style="text-align: center;">2,513</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td></td> <td style="text-align: center;">14,457</td> </tr> <tr> <td>遊休資産 (土地3 件)</td> <td>土 地</td> <td>香川県東かが わ市ほか</td> <td style="text-align: center;">1,377</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">事業資産 (リゾート 施設)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="3">米国信託統治 領グアム</td> <td style="text-align: center;">34,814</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: center;">7,514</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> <td style="text-align: center;">4,802</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産及び遊休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、リゾート事業の収益の低迷などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産、遊休資産および事業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（65,480百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産ならびに事業資産の建物及び構築物の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4%で割り引いて算定しております。</p> <p>上記以外の資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額、取引事例価額等に基づき評価しております。</p>	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 268棟)	建物及び構築物	東京都文京区 ほか	2,513	土 地		14,457	遊休資産 (土地3 件)	土 地	香川県東かが わ市ほか	1,377	事業資産 (リゾート 施設)	建物及び構築物	米国信託統治 領グアム	34,814	建設仮勘定	7,514	長期前払費用	4,802	※4 減損損失 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用 途</th> <th style="width: 15%;">種 類</th> <th style="width: 15%;">場 所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都目黒区 ほか</td> <td style="text-align: center;">623</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,009百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び構築物	東京都目黒区 ほか	623	土 地		2,385
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート 268棟)	建物及び構築物	東京都文京区 ほか	2,513																																
	土 地		14,457																																
遊休資産 (土地3 件)	土 地	香川県東かが わ市ほか	1,377																																
事業資産 (リゾート 施設)	建物及び構築物	米国信託統治 領グアム	34,814																																
	建設仮勘定		7,514																																
	長期前払費用		4,802																																
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び構築物	東京都目黒区 ほか	623																																
	土 地		2,385																																

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19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)1,2	363,850	671	200,000	164,521
合計	363,850	671	200,000	164,521

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加671株は、単元未満株式の買取り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減少200,000株は、持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,390	15	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	2,390	15	平成18年9月30日	平成18年12月12日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	5,578	利益剰余金	35	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(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17年4月1日 至平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)																		
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 同左																		
※2 —————	<p>※2 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却によりTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.(以下、Trianon Palaceという)が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにTrianon Palace株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>流動資産</td><td>777 百万円</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>2,670</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td>△144</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td>△2,612</td></tr> <tr><td>為替換算調整勘定</td><td>1,176</td></tr> <tr><td>株式売却益</td><td>2,514</td></tr> <tr><td>Trianon Palace株式の売却価額</td><td>4,382</td></tr> <tr><td>Trianon Palace現金及び現金同等物</td><td>△273</td></tr> <tr><td>差引:売却による収入</td><td><u>4,109</u></td></tr> </table>	流動資産	777 百万円	固定資産	2,670	流動負債	△144	固定負債	△2,612	為替換算調整勘定	1,176	株式売却益	2,514	Trianon Palace株式の売却価額	4,382	Trianon Palace現金及び現金同等物	△273	差引:売却による収入	<u>4,109</u>
流動資産	777 百万円																		
固定資産	2,670																		
流動負債	△144																		
固定負債	△2,612																		
為替換算調整勘定	1,176																		
株式売却益	2,514																		
Trianon Palace株式の売却価額	4,382																		
Trianon Palace現金及び現金同等物	△273																		
差引:売却による収入	<u>4,109</u>																		

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
有形固定資産その他 (車輛運搬具)	123	61	61	有形固定資産その他 (車輛運搬具)	206	71	134
有形固定資産その他 (工具器具備品)	16,505	9,317	7,187	有形固定資産その他 (工具器具備品)	21,792	10,179	11,613
合計	16,628	9,379	7,249	合計	21,998	10,250	11,747
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年以内		3,147	百万円	1年以内		3,665	百万円
1年超		4,766		1年超		8,573	
合計		7,913		合計		12,238	
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料		4,014	百万円	支払リース料		4,503	百万円
減価償却費相当額		3,503		減価償却費相当額		3,921	
支払利息相当額		498		支払利息相当額		655	
4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用 年数とし、残存価額を零とする定額法によっておりま す。				同左			
利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物 件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期 への配分方法については、利息法によっております。							

(有価証券関係)

I 前連結会計年度

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの (平成18年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	501	495	△5
	小計	501	495	△5
合計		501	495	△5

2. その他有価証券で時価のあるもの (平成18年3月31日)

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	563	1,709	1,146
	(2) 債券			
	①国債	13	13	0
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	204	239	35
	小計	780	1,962	1,181
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債	183	180	△3
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	610	535	△74
	小計	793	715	△78
合計		1,574	2,677	1,103

(注) 減損処理にあたっては、各連結会社の決算期末日における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
743	125	0

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成18年3月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
（1）非上場株式	705
（2）非上場債券	
新株予約権付社債（関係会社社債）	1,200
劣後社債	824
外国債券	500
（3）その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	496
投資事業有限責任組合出資金	500
その他	142
合計	4,368

（注）上記のうち劣後社債及び貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成18年3月31日）

	1年以内（百万円）	1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
①債券				
国債	13	180	—	—
社債	—	—	—	2,024
その他	—	—	300	194
②その他	—	477	695	995
合計	13	657	996	3,214

II 当連結会計年度

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成19年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	500	500	0
	小計	500	500	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	500	495	△5
	小計	500	495	△5
合計		1,000	995	△5

2. その他有価証券で時価のあるもの（平成19年3月31日）

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	505	1,369	863
	(2) 債券			
	①国債	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	102	104	2
	小計	608	1,474	865
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債	207	206	△1
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	500	497	△2
	小計	708	704	△4
合計		1,316	2,178	861

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある投資信託について210百万円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、各連結会社の決算期末日における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
3,868	1,233	—

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成19年3月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
（1）非上場株式	717
（2）非上場債券 劣後社債	824
（3）その他 貸付・金銭債権信託劣後受益権	507
投資事業有限責任組合出資金	535
合計	2,585

（注）上記のうち劣後社債及び貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成19年3月31日）

	1年以内（百万円）	1年超5年以内（百万円）	5年超10年以内（百万円）	10年超（百万円）
①債券				
国債	29	176	—	—
社債	—	—	—	824
その他	—	—	300	694
②その他	—	95	937	507
合計	29	272	1,238	2,026

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)										
<p>(1) 取引の内容</p> <p>当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引、金利キャップ取引であります。</p>	<p>(1) 取引の内容</p> <p>当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p>										
<p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>デリバティブ取引は、将来の金利・為替変動等のリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p>	<p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>同左</p>										
<p>(3) 取引の利用目的</p> <p>変動金利支払の借入金について、将来の市場金利上昇による変動リスクを軽減する目的で金利キャップ取引及び金利スワップ取引を行っております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="231 1037 614 1146"><thead><tr><th>ヘッジ手段</th><th>ヘッジ対象</th></tr></thead><tbody><tr><td>金利キャップ</td><td>借入金</td></tr><tr><td>金利スワップ</td><td>借入金</td></tr></tbody></table> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利キャップ	借入金	金利スワップ	借入金	<p>(3) 取引の利用目的</p> <p>変動金利支払の借入金について、将来の市場金利上昇による変動リスクを軽減する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="869 1037 1252 1146"><thead><tr><th>ヘッジ手段</th><th>ヘッジ対象</th></tr></thead><tbody><tr><td>金利スワップ</td><td>借入金</td></tr></tbody></table> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金
ヘッジ手段	ヘッジ対象										
金利キャップ	借入金										
金利スワップ	借入金										
ヘッジ手段	ヘッジ対象										
金利スワップ	借入金										
<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>利用している金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。</p>										

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は、「デリバティブ取引管理規程」に従い経理部で行っております。 また、取引の運用状況等は、定期的に取締役会に報告することで、リスク管理に万全を期しております。	(5) 取引に係るリスク管理体制 同左
(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における計算上の想定元本であり、この金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。	(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等 同左

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金利関連

区分	種類	前連結会計年度（平成18年3月31日）				当連結会計年度（平成19年3月31日）			
		契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	20,000	10,000	△142	△142	10,000	—	△19	△19
	合計	20,000	10,000	△142	△142	10,000	—	△19	△19

前連結会計年度
(平成18年3月31日)

当連結会計年度
(平成19年3月31日)

(注) 1. 時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算出しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(注) 1. 時価の算定方法

同左

(注) 2.

同左

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、退職一時金制度を設けているほか、当社は総合型厚生年金基金に加入しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△3,812	△4,645
ロ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	566	534
ハ. 退職給付引当金 (百万円) (イ+ロ)	△3,246	△4,111

前連結会計年度
(平成18年3月31日)

当連結会計年度
(平成19年3月31日)

- (注) 1. 当社は「日本住宅建設産業厚生年金基金」に加入しておりますが、当該厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度であります。同基金の年金残高のうち、当社の掛金拠出割合に基づく期末の年金資産残高は、15,049百万円であります。
2. 国内連結子会社のうち一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

- (注) 1. 当社は「日本住宅建設産業厚生年金基金」に加入しておりますが、当該厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度であります。同基金の年金残高のうち、当社の掛金拠出割合に基づく期末の年金資産残高は、17,366百万円であります。
2. 国内連結子会社のうち一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
イ. 勤務費用 (百万円)	2,005	2,269
ロ. 利息費用 (百万円)	68	83
ハ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	—	—
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	140	164
ホ. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ)	2,214	2,517

前連結会計年度
(自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)

当連結会計年度
(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

- (注) 1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の当連結会計年度における掛金1,353百万円は勤務費用に含めておりません。
2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

- (注) 1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の当連結会計年度における掛金1,518百万円は勤務費用に含めておりません。
2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.2%	同左
ハ. 数理計算上の差異の処理年数	翌連結会計年度から5年間 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数)にわたり、定額法により費用処理することとしております。	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)																																																																																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">24,821百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">23,444</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,314</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,117</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,012</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">771</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">453</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">273</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">269</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">187</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">103</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">180</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">56,100</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△42,922</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13,178</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△449</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△449</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">12,729</td></tr> </table>	繰越欠損金	24,821百万円	減損損失否認額	23,444	固定資産評価損否認額	1,629	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,314	貸倒引当金否認額	1,117	賞与引当金損金算入限度超過額	1,012	賃貸収入前受金否認額	771	未払事業税否認額	453	未払金否認額	273	預り金否認額	269	販売用不動産評価損否認額	255	ソフトウェア一括償却否認額	187	減価償却超過額	154	貸倒損失否認額	103	株式評価損否認額	60	少額資産償却超過額	52	その他	180	繰延税金資産小計	56,100	評価性引当額	△42,922	繰延税金資産合計	13,178	その他有価証券評価差額金	△449	繰延税金負債合計	△449	繰延税金資産の純額	12,729	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">24,206百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">13,759</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">2,059</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,672</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,215</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,138</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">852</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">490</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">440</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">428</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">297</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>未実現利益の消去</td><td style="text-align: right;">228</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金否認額</td><td style="text-align: right;">217</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">49,408</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△40,819</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">8,588</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△72</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△365</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△437</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">8,150</td></tr> </table>	減損損失否認額	24,206百万円	繰越欠損金	13,759	未払事業税否認額	2,059	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,672	固定資産評価損否認額	1,629	役員退職慰労引当金否認額	1,215	賞与引当金損金算入限度超過額	1,138	賃貸収入前受金否認額	852	預り金否認額	490	未払金否認額	440	貸倒引当金否認額	428	減価償却超過額	297	販売用不動産評価損否認額	255	未実現利益の消去	228	借上賃料引当金否認額	217	ソフトウェア一括償却否認額	144	株式評価損否認額	60	貸倒損失否認額	56	少額資産償却超過額	45	その他	208	繰延税金資産小計	49,408	評価性引当額	△40,819	繰延税金資産合計	8,588	その他	△72	その他有価証券評価差額金	△365	繰延税金負債合計	△437	繰延税金資産の純額	8,150
繰越欠損金	24,821百万円																																																																																																				
減損損失否認額	23,444																																																																																																				
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,314																																																																																																				
貸倒引当金否認額	1,117																																																																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	1,012																																																																																																				
賃貸収入前受金否認額	771																																																																																																				
未払事業税否認額	453																																																																																																				
未払金否認額	273																																																																																																				
預り金否認額	269																																																																																																				
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																				
ソフトウェア一括償却否認額	187																																																																																																				
減価償却超過額	154																																																																																																				
貸倒損失否認額	103																																																																																																				
株式評価損否認額	60																																																																																																				
少額資産償却超過額	52																																																																																																				
その他	180																																																																																																				
繰延税金資産小計	56,100																																																																																																				
評価性引当額	△42,922																																																																																																				
繰延税金資産合計	13,178																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△449																																																																																																				
繰延税金負債合計	△449																																																																																																				
繰延税金資産の純額	12,729																																																																																																				
減損損失否認額	24,206百万円																																																																																																				
繰越欠損金	13,759																																																																																																				
未払事業税否認額	2,059																																																																																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,672																																																																																																				
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																				
役員退職慰労引当金否認額	1,215																																																																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	1,138																																																																																																				
賃貸収入前受金否認額	852																																																																																																				
預り金否認額	490																																																																																																				
未払金否認額	440																																																																																																				
貸倒引当金否認額	428																																																																																																				
減価償却超過額	297																																																																																																				
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																				
未実現利益の消去	228																																																																																																				
借上賃料引当金否認額	217																																																																																																				
ソフトウェア一括償却否認額	144																																																																																																				
株式評価損否認額	60																																																																																																				
貸倒損失否認額	56																																																																																																				
少額資産償却超過額	45																																																																																																				
その他	208																																																																																																				
繰延税金資産小計	49,408																																																																																																				
評価性引当額	△40,819																																																																																																				
繰延税金資産合計	8,588																																																																																																				
その他	△72																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△365																																																																																																				
繰延税金負債合計	△437																																																																																																				
繰延税金資産の純額	8,150																																																																																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税金等調整前当期純損失であるため記載しておりません。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.37</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">1.97</td></tr> <tr><td>持分法による投資損失</td><td style="text-align: right;">1.36</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.29</td></tr> <tr><td>配当金損金算入による影響</td><td style="text-align: right;">△0.73</td></tr> <tr><td>関係会社株式売却益</td><td style="text-align: right;">△1.15</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.06</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.86</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.37	評価性引当額増減による影響	1.97	持分法による投資損失	1.36	住民税均等割等	0.29	配当金損金算入による影響	△0.73	関係会社株式売却益	△1.15	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.86																																																																																
法定実効税率	40.69%																																																																																																				
(調整)																																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.37																																																																																																				
評価性引当額増減による影響	1.97																																																																																																				
持分法による投資損失	1.36																																																																																																				
住民税均等割等	0.29																																																																																																				
配当金損金算入による影響	△0.73																																																																																																				
関係会社株式売却益	△1.15																																																																																																				
その他	0.06																																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.86																																																																																																				

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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)	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	195,202	249,695	8,339	12,149	465,386	-	465,386
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	2,529	-	2,532	(2,532)	-
計	195,202	249,699	10,869	12,149	467,919	(2,532)	465,386
営業費用	155,749	241,619	13,536	12,542	423,449	1,162	424,611
営業利益	39,452	8,079	△2,667	△393	44,470	(3,695)	40,775
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	76,486	183,930	59,393	20,461	340,272	72,531	412,803
減価償却費	429	1,977	1,902	69	4,378	186	4,565
減損損失	-	16,970	47,131	-	64,102	1,377	65,480
資本的支出	134	11,231	1,704	20	13,091	136	13,228

当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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)	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	316,117	277,163	7,140	31,187	631,608	-	631,608
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	2	3,701	-	3,704	(3,704)	-
計	316,117	277,166	10,842	31,187	635,313	(3,704)	631,608
営業費用	241,502	270,134	13,471	30,095	555,204	396	555,601
営業利益	74,614	7,031	△2,628	1,091	80,108	(4,101)	76,007
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	51,339	207,580	55,868	40,424	355,213	99,606	454,819
減価償却費	387	1,999	1,889	76	4,353	206	4,559
減損損失	-	3,009	-	-	3,009	-	3,009
資本的支出	241	5,064	932	228	6,466	15,385	21,851

(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
- (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) その他事業 …… 不動産担保貸付等の金融業、住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額	3,695	4,101	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	72,531	99,606	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. 会計処理の方法の変更

(前連結会計年度)

1. 固定資産の減損に係る会計基準

「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、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を当連結会計年度より適用しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」および「ホテルリゾート関連事業」において、営業費用がそれぞれ148百万円、1,116百万円減少し、営業利益がそれぞれ同額増加しております。

(当連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (二) (5)に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

5. 追加情報

(当連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (二) (4)に記載のとおり、連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「消去又は全社」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (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	458,557	4,664	2,165	465,386	-	465,386
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	190	3,148	33	3,373	(3,373)	-
計	458,747	7,813	2,199	468,760	(3,373)	465,386
営業費用	413,359	8,512	2,417	424,289	321	424,611
営業利益	45,388	△699	△218	44,470	(3,695)	40,775
II 資産	282,551	54,485	3,235	340,272	72,531	412,803

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	仏国 (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	626,250	4,106	1,251	631,608	-	631,608
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	332	3,824	17	4,175	(4,175)	-
計	626,583	7,931	1,269	635,783	(4,175)	631,608
営業費用	545,361	8,926	1,386	555,675	(73)	555,601
営業利益	81,222	△995	△117	80,108	(4,101)	76,007
II 資産	300,846	54,366	-	355,213	99,606	454,819

(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. 「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。

3. 会計処理の方法の変更

(前連結会計年度)

1. 固定資産の減損に係る会計基準

「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、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を当連結会計年度より適用しております。

これにより、従来の方によった場合と比較し、「日本」および「米国信託統治領グアム」において、営業費用がそれぞれ148百万円、1,116百万円減少し、営業利益がそれぞれ同額増加しております。

(当連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (二) (5) に記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更しております。

これにより、従来の方によった場合と比較し、「日本」の営業費用が87百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

4. 追加情報

(当連結会計年度)

1. 役員退職慰労引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(二)(4)に記載のとおり、連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が196百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

【海外売上高】

- ・前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）
海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。
- ・当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19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。

【関連当事者との取引】

I 前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	深山 祐助	-	-	当社代表 取締役社長 (注) (5)	(被所有) 直接 14.7%	-	-	貸付金の利息	22	-	-
	大場 富夫	-	-	当社取締役 副社長	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	6	-	-
	北川 芳輝	-	-	当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.5%	-	-	土地建物の賃借	11	-	-
	深山 英世	-	-	当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	6	-	-
	笹原 邦昭	-	-	当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の転貸	0	-	-
	三池 嘉一	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	5	-	-
	阿部 聡	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	3	-	-
	北川 洋輔	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	2	-	-
	古畑 克巳	-	-	当社常勤 監査役	-	-	-	土地建物の賃借	1	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 土地建物の転貸については、近隣の取引実勢及び社内規程に基づいて取引価格を決定しております。
- (2) 土地建物の賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (3) 当社役員に対する貸付金について、金利その他の条件は、金融機関の取引条件に準じて決定しております。
- (4) 当連結会計年度において、役員長期貸付金1,700百万円は全額回収しております。
- (5) 深山祐助氏は、平成18年6月1日付で取締役を退任しております。

2. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(2) 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	(所有) 直接 50.0%	兼任 4名	資材の 購入等	建築資材 の購入等	19,988	工事 未払金	6,448

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 上記の取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

II 当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称 または氏名	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を有す る会社	北川 芳輝	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接 0.5%	—	—	土地建物の賃借	10	—	—
	深山 英世	—	—	当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.0%	—	—	土地建物の賃借	6	—	—
	笹原 邦昭	—	—	当社専務 取締役 (注) 2 (3)	(被所有) 直接 0.0%	—	—	土地建物の転貸	0	—	—
	三池 嘉一	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	—	—	土地建物の賃借	5	—	—
	阿部 聡	—	—	当社取締役	—	—	—	土地建物の賃借	3	—	—
	北川 洋輔	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	—	—	土地建物の賃借	2	—	—
	大場 富夫	—	—	当社取締役 (注) 2 (3)	(被所有) 直接 0.0%	—	—	土地建物の賃借	6	—	—
	古畑 克巳	—	—	当社常勤 監査役	—	—	—	土地建物の賃借	0	—	—
	有限会社 ポビーテック	東京都 港区	3	ITソリュー ション事業	—	—	役務の 受入	ITネットワーク 関連業務の委託	17	未払金	7

(注) 1. 有限会社ポビーテックは当社専務取締役笹原邦昭の近親者が議決権の過半数を有する会社です。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 土地建物の賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (2) ITネットワーク関連業務の委託について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (3) 笹原邦昭氏は平成19年6月28日付で取締役を退任しており、大場富夫氏は平成19年3月18日付で取締役を退任しております。

3. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(2) 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	トーヨーミヤマ工業(株)	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	(所有) 直接 50.0%	兼任 2名	資材の 購入等	建築資材 の購入等	25,232	工事 未払金	9,573

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 上記の取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	839円 44銭	1株当たり純資産額	1,054円 99銭
1株当たり当期純損失	104円 17銭	1株当たり当期純利益	234円 68銭
<p>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。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。</p>	

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	—	185,784
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	17,641
(うち少数株主持分)	(—)	(17,641)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	—	168,143
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)	—	159,379

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

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	△16,582	37,358
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は普通株式に 係る当期純損失(△) (百万円)	△16,582	37,358
期中平均株式数 (千株)	159,180	159,186
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	持分法適用関連会社発行の優先株式 3種類(133,331千株) および持分法 適用関連会社発行の新株予約権付社 債(1,200百万円)	持分法適用関連会社発行の優先株式 3種類(93,333千株)、持分法適用 関連会社発行の新株予約権付社債 (額面総額1,200百万円)および持分 法適用関連会社発行の新株予約権 1 種類(新株予約権の数800個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)レオパレス21	第10回無担保 変動利付社債	平成17年9月30日	9,262 (1,235)	6,020 (926)	(注)2	なし	平成20年9月30日
(株)レオパレス21	第11回無担保 変動利付社債	平成17年12月30日	3,500 (200)	3,300 (200)	(注)2	なし	平成20年9月30日
合計	—	—	12,762 (1,435)	9,320 (1,126)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄 () 内の金額は内数で、1年内償還予定の金額であります。

2. 利率は6ヵ月ごとに見直しを行ない、6ヵ月円 Tibor+0.15%を適用しております。

3. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
1,126	8,194	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,042	3,778	1.58	—
1年以内に返済予定の長期借入金	18,305	12,740	1.79	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	31,402	27,320	1.83	平成20年9月30日～ 平成25年3月29日
合計	51,750	43,839	—	—

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期末のものを使用しております。

2. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年内の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	12,245	7,368	4,688	2,188

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金預金		41,769		59,872		
2. 売掛金		3,978		5,010		
3. 完成工事未収入金		3,244		3,855		
4. 営業貸付金		10,426		8,501		
5. 有価証券		13		29		
6. 販売用不動産	※10	1,955		8,974		
7. 仕掛販売用不動産		5,568		18,791		
8. 未成工事支出金		35,249		8,818		
9. 貯蔵品		350		544		
10. 前渡金		171		1,796		
11. 前払費用		18,984		22,024		
12. 繰延税金資産		10,827		5,076		
13. 未収収益		47		25		
14. 未収入金		22,561		22,068		
15. 預け金		-		5,288		
16. その他	※9	5,591		5,168		
17. 貸倒引当金		△1,481		△1,289		
流動資産合計		159,258	38.9	174,558	39.3	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※1 ※9	62,250		63,461		
減価償却累計額		22,984	39,266	25,044	38,416	
(2) 構築物	※1	597		660		
減価償却累計額		249	347	271	389	
(3) 機械装置		282		330		
減価償却累計額		45	236	67	263	
(4) 車輛運搬具		36		25		
減価償却累計額		26	9	19	5	
(5) 工具器具備品		5,448		5,935		
減価償却累計額		4,064	1,384	4,167	1,767	
(6) 土地	※1 ※2 ※9 ※10		97,862		108,929	
(7) 建設仮勘定			1,555		4,331	
有形固定資産合計			140,663	34.3	154,103	34.7

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) 借地権			321		321
(2) 電話加入権			243		244
無形固定資産合計			565	0.2	565
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1 ※3		6,185		5,713
(2) 関係会社株式	※8		5,755		2,980
(3) 関係会社社債			1,200		-
(4) 出資金			0		0
(5) 長期貸付金			1,877		1,781
(6) 従業員長期貸付金			0		-
(7) 関係会社長期貸付金			56,242		53,923
(8) 固定化営業債権	※4		2,835		2,125
(9) 長期前払費用			33,618		43,068
(10) 繰延税金資産			1,893		2,834
(11) その他	※1		3,349		5,001
(12) 貸倒引当金			△3,871		△2,709
投資その他の資産合計			109,087	26.6	114,718
固定資産合計			250,316	61.1	269,388
III 繰延資産					
社債発行費			146		73
繰延資産合計			146	0.0	73
資産合計			409,721	100.0	444,020

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		1,524		2,263	
2. 工事未払金	※11	79,322		75,067	
3. 短期借入金	※1	2,042		3,778	
4. 一年内返済予定の 長期借入金	※1	18,005		12,740	
5. 一年内返済予定の 関係会社長期借入金	※9	-		4,199	
6. 一年内償還予定の社債		1,435		1,126	
7. 未払金		8,508		12,755	
8. 未払費用		17		23	
9. 未払法人税等		4,419		27,008	
10. 前受金		37,510		46,603	
11. 未成工事受入金		42,061		23,529	
12. 預り金		5,457		6,950	
13. 前受収益		1		0	
14. 賞与引当金		2,487		2,798	
15. その他		584		627	
流動負債合計		203,376	49.6	219,475	49.4
II 固定負債					
1. 社債		11,327		8,194	
2. 長期借入金	※1	26,752		27,320	
3. 関係会社長期借入金	※9	22,126		4,645	
4. 退職給付引当金		3,229		4,091	
5. 役員退職慰労引当金		-		2,986	
6. 借上賃料引当金		-		533	
7. 預り敷金保証金		9,801		8,974	
固定負債合計		73,238	17.9	56,747	12.8
負債合計		276,615	67.5	276,223	62.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
I 資本金	※5	55,640	13.6	-	-
II 資本剰余金					
1. 資本準備金		30,664		-	
2. その他資本剰余金 資本金及び資本準備金 減少差益		2,830		-	
資本剰余金合計		33,495	8.2	-	-
III 利益剰余金					
当期末処分利益		43,409		-	
利益剰余金合計		43,409	10.6	-	-
IV その他有価証券評価差額金		654	0.1	-	-
V 自己株式	※6	△93	△0.0	-	-
資本合計		133,106	32.5	-	-
負債資本合計		409,721	100.0	-	-
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		-	-	55,640	12.5
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		-		30,664	
(2) その他資本剰余金		-		2,830	
資本剰余金合計		-	-	33,495	7.6
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金 繰越利益剰余金		-		78,225	
利益剰余金合計		-	-	78,225	17.6
4. 自己株式		-	-	△96	△0.0
株主資本合計		-	-	167,264	37.7
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金		-	-	532	0.1
評価・換算差額等合計		-	-	532	0.1
純資産合計		-	-	167,796	37.8
負債純資産合計		-	-	444,020	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)			当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 売上高							
1. 請負事業売上高		195,202			316,117		
2. 賃貸事業売上高		249,702			277,168		
3. その他事業売上高		12,230	457,135	100.0	31,267	624,553	100.0
II 売上原価							
1. 請負事業売上原価		129,397			209,395		
2. 賃貸事業売上原価		205,480			230,065		
3. その他事業売上原価		10,441	345,319	75.5	26,790	466,251	74.7
売上総利益			111,816	24.5		158,301	25.3
III 販売費及び一般管理費							
1. 広告宣伝費		8,245			8,548		
2. 販売手数料		5,565			6,693		
3. 貸倒引当金繰入額		1,653			1,035		
4. 役員報酬		414			543		
5. 給料手当		23,537			27,845		
6. 賞与		1,712			1,946		
7. 賞与引当金繰入額		1,752			1,983		
8. 退職給付引当金繰入額		859			996		
9. 役員退職慰労引当金繰入額		—			196		
10. 福利厚生費		5,982			7,173		
11. 支払手数料		3,763			4,770		
12. 賃借料		4,112			4,593		
13. 減価償却費		1,292			1,245		
14. 租税公課		1,909			2,974		
15. その他		11,479	72,281	15.8	13,008	83,556	13.3
営業利益			39,534	8.7		74,745	12.0
IV 営業外収益							
1. 受取利息		55			47		
2. 受取配当金	※1	429			411		
3. 投資有価証券売却益		125			166		
4. リゾート会員権解約収入		11			19		
5. 請負工事解約収入		174			70		
6. 金利スワップ評価益		233			122		
7. 為替差益		903			281		
8. その他		222	2,156	0.5	465	1,584	0.2
V 営業外費用							
1. 支払利息		2,051			1,121		
2. 社債利息		96			58		
3. 社債発行費償却		269			73		
4. その他金融費用		—			606		
5. その他		521	2,938	0.7	286	2,146	0.3
經常利益			38,752	8.5		74,183	11.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	※2	7		1	
2. 関係会社株式売却益		31		549	
3. 関係会社社債売却益		-		1,680	
4. 貸倒引当金戻入益		-		932	
5. 関係会社借入償還益	※6	-	39	958	4,121
			0.0		0.7
VII 特別損失					
1. 固定資産売却損	※3	10		16	
2. 固定資産除却損	※4	452		215	
3. 減損損失	※5	18,348		3,009	
4. 投資有価証券評価損		-		210	
5. 関係会社株式評価損		59,342		-	
6. 貸倒引当金繰入額		831		700	
7. 役員退職慰労引当金繰入額		-		2,789	
8. 借上賃料引当金繰入額		-		446	
9. その他		187	79,173	-	7,386
			17.3		1.2
税引前当期純利益 (△税引前当期純損失)			△40,381		70,917
			△8.8		11.4
法人税、住民税及び事業税		251		26,425	
法人税等更正額		729		-	
法人税等調整額		△8,016	△7,034	4,894	31,319
			△1.5		5.1
当期純利益 (△当期純損失)			△33,346		39,597
			△7.3		6.3
前期繰越利益			76,756		-
当期未処分利益			43,409		-

売上原価明細書

(A) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
材 料 費	58,878	45.5	96,349	46.0
外 注 費	58,645	45.3	94,881	45.3
経 費	11,872	9.2	18,164	8.7
(うち人件費)	(8,168)	(6.3)	(11,545)	(5.5)
請負事業売上原価	129,397	100.0	209,395	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(B) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	162,678	79.2	184,685	80.3
減価償却費	1,247	0.6	1,299	0.6
営繕工事原価	2,333	1.1	2,736	1.2
通販・商品等売上原価	25	0.0	16	0.0
その他の経費	39,196	19.1	41,327	17.9
賃貸事業売上原価	205,480	100.0	230,065	100.0

(C) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
不動産事業売上原価	1,423	13.6	11,967	44.7
貸付金収入原価	217	2.1	—	—
ブロードバンド事業売上原価	6,971	66.8	10,324	38.5
シルバー事業売上原価	1,829	17.5	4,498	16.8
その他事業売上原価	10,441	100.0	26,790	100.0

(注) 貸付金収入原価は、ファイナンス事業における融資資金調達費用 (支払利息) であります。

③【利益処分計算書及び株主資本等変動計算書】

利益処分計算書

	前事業年度 (株主総会承認日 平成18年6月29日)	
区分	金額 (百万円)	
I 当期末処分利益		43,409
II 利益処分類 配当金		2,390
III 次期繰越利益		41,018

株主資本等変動計算書

当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金		評価・換算 差額等合計
		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					
平成18年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	43,409	43,409	△93	132,451	654	654	133,106
事業年度中の変動額											
利益処分による利益 配当					△2,390	△2,390		△2,390			△2,390
剰余金の配当					△2,390	△2,390		△2,390			△2,390
当期純利益					39,597	39,597		39,597			39,597
自己株式の取得							△2	△2			△2
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額 (純額)									△122	△122	△122
事業年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	-	-	34,816	34,816	△2	34,813	△122	△122	34,690
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	78,225	78,225	△96	167,264	532	532	167,796

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 時価のないもの 同左</p>
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>(2) 原材料 総平均法による原価法</p> <p>(3) 貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>(2) 原材料 同左</p> <p>(3) 貯蔵品 同左</p>
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………22～47年</p> <p>上記以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………50年 工具器具備品……………5年</p> <p>長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は3～10年であります。</p>	<p>賃貸用有形固定資産 同左</p> <p>上記以外の有形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
5. 繰延資産の処理方法	社債発行費 商法施行規則規定の最長期間(3年) で均等償却	社債発行費 3年間で均等償却しております。
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生 の翌事業年度から費用処理しております。</p> <hr/>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。 (追加情報) 役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当事業年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。 これに伴い、当事業年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。 この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税引前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当事業年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税引前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積り方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間会計期間は従来の方法によるっております。従って、当中間会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税引前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>
8. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によるおります。	同左

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																				
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="539 395 916 504"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利キャップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象			金利キャップ	借	入	金	金利スワップ	借	入	金	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1018 395 1394 465"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th colspan="3">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借</td> <td>入</td> <td>金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象			金利スワップ	借	入	金
ヘッジ手段	ヘッジ対象																					
金利キャップ	借	入	金																			
金利スワップ	借	入	金																			
ヘッジ手段	ヘッジ対象																					
金利スワップ	借	入	金																			
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の会計処理税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p>																				

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これにより、営業利益および経常利益はそれぞれ148百万円増加しており、税引前当期純損失は18,200百万円増加しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は167,796百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表) 前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。 なお、前期における「預け金」の金額は4,618百万円であります。</p>
<p>—————</p>	<p>(損益計算書) 前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。 なお、前期における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																																				
<p>※1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">22,885 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">105</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">61,150</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">91</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</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;">84,653</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,042 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,132</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,686</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;">40,860</td> </tr> </table> <p>このほか、担保提供資産に対応する債務として関係会社の金融機関からの借入金4,950百万円があります。</p>	担保提供資産		建物	22,885 百万円	構築物	105	土地	61,150	投資有価証券	91	投資その他の資産	420	その他(会員権)	420	計	84,653	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	2,042 百万円	一年内返済予定の長期借入金	16,132	長期借入金	22,686	計	40,860	<p>※1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">15,074 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">90</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,666</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">92</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</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;">62,343</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,778 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,867</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,127</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;">39,772</td> </tr> </table>	担保提供資産		建物	15,074 百万円	構築物	90	土地	46,666	投資有価証券	92	投資その他の資産	420	その他(会員権)	420	計	62,343	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	3,778 百万円	一年内返済予定の長期借入金	10,867	長期借入金	25,127	計	39,772
担保提供資産																																																					
建物	22,885 百万円																																																				
構築物	105																																																				
土地	61,150																																																				
投資有価証券	91																																																				
投資その他の資産	420																																																				
その他(会員権)	420																																																				
計	84,653																																																				
担保提供資産に対応する債務																																																					
短期借入金	2,042 百万円																																																				
一年内返済予定の長期借入金	16,132																																																				
長期借入金	22,686																																																				
計	40,860																																																				
担保提供資産																																																					
建物	15,074 百万円																																																				
構築物	90																																																				
土地	46,666																																																				
投資有価証券	92																																																				
投資その他の資産	420																																																				
その他(会員権)	420																																																				
計	62,343																																																				
担保提供資産に対応する債務																																																					
短期借入金	3,778 百万円																																																				
一年内返済予定の長期借入金	10,867																																																				
長期借入金	25,127																																																				
計	39,772																																																				
<p>※2 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土 地</td> <td style="text-align: right;">581 百万円</td> </tr> </table>	土 地	581 百万円	<p>※2</p>																																																		
土 地	581 百万円																																																				
<p>※3 投資有価証券のうち58百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	<p>※3 投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>																																																				
<p>※4 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="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">59 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">74</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,700</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;">2,835</td> </tr> </table>	破産・更生債権	59 百万円	破産・更生申立中の債権	74	その他の長期化営業貸付金	2,700	計	2,835	<p>※4 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="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">847</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;">2,125</td> </tr> </table>	破産・更生債権	50 百万円	破産・更生申立中の債権	3	長期化営業貸付金	1,224	その他	847	計	2,125																																		
破産・更生債権	59 百万円																																																				
破産・更生申立中の債権	74																																																				
その他の長期化営業貸付金	2,700																																																				
計	2,835																																																				
破産・更生債権	50 百万円																																																				
破産・更生申立中の債権	3																																																				
長期化営業貸付金	1,224																																																				
その他	847																																																				
計	2,125																																																				
<p>※5 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">250,000 千株</td> </tr> </table> <p>発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">159,543 千株</td> </tr> </table>	普通株式	250,000 千株	普通株式	159,543 千株	<p>※5</p>																																																
普通株式	250,000 千株																																																				
普通株式	159,543 千株																																																				
<p>※6 自己株式の保有数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">163 千株</td> </tr> </table>	普通株式	163 千株	<p>※6</p>																																																		
普通株式	163 千株																																																				

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
<p>7 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 2,189百万円</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 49百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 13百万円</p>	<p>7 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 2,113百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 10百万円</p>
<p>※8 当社は、子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島において、レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業（既投資額123,731百万円、1,091,880千米ドル）を行っております。</p> <p>レオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成15年12月迄に順次完成し、営業を開始しております。収益は改善しつつある状況であります。が、当事業年度において「固定資産の減損に係る会計基準（企業会計審議会平成14年8月9日）」の適用により、当該リゾート施設に係る固定資産に対して減損損失を計上したことに伴い、当社の保有する当該子会社株式59,342百万円を全額評価減しております。</p>	<p>※8</p> <p>—————</p>

前事業年度
(平成18年3月31日)

※9 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。

この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金として計上しております。

平成18年3月31日現在における金額は次のとおりであります。

(1) 特定目的会社レオパレス・リート

対象資産：賃貸用共同住宅等79棟

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	2,124
土地	4,987
計	7,112
関係会社長期借入金	4,647

(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー

対象資産：賃貸用共同住宅等114棟

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	5,618
土地	11,183
計	16,802
関係会社長期借入金	13,279

(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー

対象資産：賃貸用共同住宅等72棟

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	2,391
土地	6,657
計	9,048
関係会社長期借入金	4,199

当事業年度
(平成19年3月31日)

※9 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。

この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金等として計上しております。

なお、特定目的会社レオパレス・リート・ツーについては、平成19年6月26日をもって資産流動化計画の満了を迎えることから、平成19年3月29日付不動産売買契約に基づき対象資産のすべてを当社が取得いたしました。当該取引についても同様に金融取引として会計処理しております。

会計処理にあたり長期借入金から控除した当社の優先出資等4,194百万円を流動資産その他（短期貸付金）として計上し、当社が支払した譲渡対価16,934百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。

当該取引により、特定目的会社レオパレス・リート・ツーに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等958百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。

平成19年3月31日現在における金額は次のとおりであります。

(1) 特定目的会社レオパレス・リート

対象資産：賃貸用共同住宅等79棟

科目	貸借対照表計上額 (百万円)
建物	1,933
土地	4,805
計	6,739
関係会社長期借入金	4,645

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																
	<p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー</p> <table border="1" data-bbox="880 227 1406 434"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産その他 (短期貸付金)</td> <td>4,194</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>958</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1" data-bbox="880 546 1406 819"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,149</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>6,226</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,376</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)	流動資産その他 (短期貸付金)	4,194	関係会社借入償還益	958	科目	貸借対照表計上額 (百万円)	建物	2,149	土地	6,226	計	8,376	一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199
科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)																
流動資産その他 (短期貸付金)	4,194																
関係会社借入償還益	958																
科目	貸借対照表計上額 (百万円)																
建物	2,149																
土地	6,226																
計	8,376																
一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199																
<p>※10</p>	<p>※10 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p>																
<p>※11 関係会社に対する負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p>工事未払金 6,448百万円</p>	<p>※11 関係会社に対する負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <p>工事未払金 9,573百万円</p>																
<p>12 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は654百万円です。</p>	<p>12</p>																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																								
※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 259 百万円	※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 368 百万円																								
※2 固定資産売却益の内訳 建 物 7 百万円 車輛運搬具 0 計 7	※2 固定資産売却益の内訳 車輛運搬具 1 百万円 工具器具備品 0 計 1																								
※3 固定資産売却損の内訳 土 地 10 百万円	※3 固定資産売却損の内訳 工具器具備品 16 百万円																								
※4 固定資産除却損の内訳 建 物 432 百万円 構 築 物 6 車輛運搬具 0 工具器具備品 13 計 452	※4 固定資産除却損の内訳 建 物 51 百万円 構 築 物 4 工具器具備品 43 建設仮勘定 116 計 215																								
※5 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 268棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td rowspan="2">東京都文京区 ほか</td> <td>2,513</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>14,457</td> </tr> <tr> <td>遊休資産 (土地3件)</td> <td>土 地</td> <td>香川県東かがわ市ほか</td> <td>1,377</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産及び遊休資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度においては、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遊休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（18,348百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、遊休資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額に基づき評価しております。</p>	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 268棟)	建物及び構築物	東京都文京区 ほか	2,513	土 地	14,457	遊休資産 (土地3件)	土 地	香川県東かがわ市ほか	1,377	※5 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 94棟)</td> <td>建 物</td> <td rowspan="2">東京都目黒区 ほか</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度においては、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（3,009百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建 物	東京都目黒区 ほか	623	土 地	2,385
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																						
賃貸用資産 (アパート 268棟)	建物及び構築物	東京都文京区 ほか	2,513																						
	土 地		14,457																						
遊休資産 (土地3件)	土 地	香川県東かがわ市ほか	1,377																						
用 途	種 類	場 所	減損損失 (百万円)																						
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建 物	東京都目黒区 ほか	623																						
	土 地		2,385																						
※6	※6 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リート・ツーの解散に伴い生じたものであり、その内容は貸借対照表注記※9に記載のとおりであります。																								

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	163,850	671	—	164,521
合計	163,850	671	—	164,521

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加671株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
車輛運搬具	123	61	61	車輛運搬具	206	71	134
工具器具備品	16,505	9,317	7,187	工具器具備品	21,792	10,179	11,613
合計	16,628	9,379	7,249	合計	21,998	10,250	11,747
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
	1年以内	3,147 百万円			1年以内	3,665 百万円	
	1年超	4,766			1年超	8,573	
	合計	7,913			合計	12,238	
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
	支払リース料	4,014 百万円			支払リース料	4,503 百万円	
	減価償却費相当額	3,503			減価償却費相当額	3,921	
	支払利息相当額	498			支払利息相当額	655	
4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。							

(有価証券関係)

関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成18年3月31日)			当事業年度 (平成19年3月31日)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	1,800	12,996	11,196	1,800	4,140	2,340

(注) 子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																																																																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,913百万円</td></tr> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">7,419</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,027</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,314</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,117</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,012</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">771</td></tr> <tr><td>販売促進費否認額</td><td style="text-align: right;">699</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">453</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">370</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">273</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">269</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">242</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">187</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">180</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">25,188</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△12,017</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13,170</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△449</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△449</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">12,721</td></tr> </table>	繰越欠損金	7,913百万円	減損損失否認額	7,419	減価償却超過額	1,027	固定資産評価損否認額	1,629	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,314	貸倒引当金否認額	1,117	賞与引当金損金算入限度超過額	1,012	賃貸収入前受金否認額	771	販売促進費否認額	699	未払事業税否認額	453	貸倒損失否認額	370	未払金否認額	273	預り金否認額	269	販売用不動産評価損否認額	255	株式評価損否認額	242	ソフトウェア一括償却否認額	187	少額資産償却超過額	52	その他	180	繰延税金資産小計	25,188	評価性引当額	△12,017	繰延税金資産合計	13,170	その他有価証券評価差額金	△449	繰延税金負債合計	△449	繰延税金資産の純額	12,721	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">8,578百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">2,059</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,664</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,215</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,138</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">852</td></tr> <tr><td>販売促進費否認額</td><td style="text-align: right;">795</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">773</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">490</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">440</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">428</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">242</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金否認額</td><td style="text-align: right;">217</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">21,237</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△12,888</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">8,349</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△72</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△365</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△437</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">7,911</td></tr> </table>	減損損失否認額	8,578百万円	未払事業税否認額	2,059	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,664	固定資産評価損否認額	1,629	役員退職慰労引当金否認額	1,215	賞与引当金損金算入限度超過額	1,138	賃貸収入前受金否認額	852	販売促進費否認額	795	減価償却超過額	773	預り金否認額	490	未払金否認額	440	貸倒引当金否認額	428	販売用不動産評価損否認額	255	株式評価損否認額	242	借上賃料引当金否認額	217	ソフトウェア一括償却否認額	144	貸倒損失否認額	56	少額資産償却超過額	45	その他	208	繰延税金資産小計	21,237	評価性引当額	△12,888	繰延税金資産合計	8,349	その他	△72	その他有価証券評価差額金	△365	繰延税金負債合計	△437	繰延税金資産の純額	7,911
繰越欠損金	7,913百万円																																																																																																				
減損損失否認額	7,419																																																																																																				
減価償却超過額	1,027																																																																																																				
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,314																																																																																																				
貸倒引当金否認額	1,117																																																																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	1,012																																																																																																				
賃貸収入前受金否認額	771																																																																																																				
販売促進費否認額	699																																																																																																				
未払事業税否認額	453																																																																																																				
貸倒損失否認額	370																																																																																																				
未払金否認額	273																																																																																																				
預り金否認額	269																																																																																																				
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																				
株式評価損否認額	242																																																																																																				
ソフトウェア一括償却否認額	187																																																																																																				
少額資産償却超過額	52																																																																																																				
その他	180																																																																																																				
繰延税金資産小計	25,188																																																																																																				
評価性引当額	△12,017																																																																																																				
繰延税金資産合計	13,170																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△449																																																																																																				
繰延税金負債合計	△449																																																																																																				
繰延税金資産の純額	12,721																																																																																																				
減損損失否認額	8,578百万円																																																																																																				
未払事業税否認額	2,059																																																																																																				
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,664																																																																																																				
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																				
役員退職慰労引当金否認額	1,215																																																																																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	1,138																																																																																																				
賃貸収入前受金否認額	852																																																																																																				
販売促進費否認額	795																																																																																																				
減価償却超過額	773																																																																																																				
預り金否認額	490																																																																																																				
未払金否認額	440																																																																																																				
貸倒引当金否認額	428																																																																																																				
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																				
株式評価損否認額	242																																																																																																				
借上賃料引当金否認額	217																																																																																																				
ソフトウェア一括償却否認額	144																																																																																																				
貸倒損失否認額	56																																																																																																				
少額資産償却超過額	45																																																																																																				
その他	208																																																																																																				
繰延税金資産小計	21,237																																																																																																				
評価性引当額	△12,888																																																																																																				
繰延税金資産合計	8,349																																																																																																				
その他	△72																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	△365																																																																																																				
繰延税金負債合計	△437																																																																																																				
繰延税金資産の純額	7,911																																																																																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失であるため記載しておりません。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.32</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">1.23</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.28</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.36</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.16</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.32	評価性引当額増減による影響	1.23	住民税均等割等	0.28	その他	△0.36	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.16																																																																																						
法定実効税率	40.69%																																																																																																				
(調整)																																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.32																																																																																																				
評価性引当額増減による影響	1.23																																																																																																				
住民税均等割等	0.28																																																																																																				
その他	△0.36																																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.16																																																																																																				

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	835円 15銭	1株当たり純資産額	1,052円 81銭
1株当たり当期純損失	209円 23銭	1株当たり当期純利益	248円 45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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しない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。

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	—	167,796
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	—	167,796
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)	—	159,379

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

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	△33,346	39,597
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は普通株式に係る当期純損失(△) (百万円)	△33,346	39,597
期中平均株式数 (千株)	159,380	159,379

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	トーヨーカネツ(株)	3,500,000	1,088
		大和生命保険(株)	12,000	600
		トーヨーコーケン(株)	1,219,000	245
		イーバンク銀行(株)	1,000	50
		(株)ポーラスター投資顧問	840	42
		セブン工業(株)	108,550	35
		その他 (3銘柄)	1,500	25
		小計	4,842,890	2,087
		計	4,842,890	2,087

【債券】

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	その他 有価証券	利付国債 (1銘柄)	30	29
		小計	30	29
投資有価証券	満期保有 目的の 債券	ユーロ円建期限付劣後債	300	300
		マルチコーラブル円/米ドルデジタルクーポン債	200	200
		ユーロ円建債 (ポルトガル預託公庫フランス支店)	500	500
		小計	1,000	1,000
	その他 有価証券	利付国債 (5銘柄)	178	176
		レバード・ワン・ファンディング・リミテッド 変動利率担保付社債	403	403
		レバード・トゥ・ファンディング・リミテッド 変動利率担保付社債	420	420
		小計	1,002	1,000
		計	2,032	2,031

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券) 証券投資信託受益証券 (3銘柄)	310,689,006	602
		(劣後受益権) 貸付債権信託劣後受益権 (25銘柄)	—	507
		(投資事業有限責任組合出資金) 投資事業有限責任組合 (1銘柄)	500	514
		小計	—	1,624
		計	—	1,624

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	62,250	1,933	723 (623)	63,461	25,044	2,108	38,416
構築物	597	77	14	660	271	32	389
機械装置	282	48	—	330	67	21	263
車輛運搬具	36	—	10	25	19	2	5
工具器具備品	5,448	950	463	5,935	4,167	508	1,767
土地	97,862	15,139	4,072 (2,385)	108,929	—	—	108,929
建設仮勘定	1,555	3,194	419	4,331	—	—	4,331
有形固定資産計	168,034	21,344	5,703 (3,009)	183,674	29,571	2,674	154,103
無形固定資産							
借地権	—	—	—	321	—	—	321
電話加入権	—	—	—	244	—	—	244
無形固定資産計	—	—	—	565	—	—	565
長期前払費用	80,892	32,134	11,893	101,133	37,499	19,838	63,633 (20,565)
繰延資産							
社債発行費	220	—	—	220	146	73	73
繰延資産計	220	—	—	220	146	73	73

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用 ・ ・ ・ ・ ・一括借上前払家賃による増加 31,403 百万円

土 地 ・ ・ ・ ・ ・賃貸用不動産等の取得による増加 14,378 百万円

3. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用 ・ ・ ・ ・ ・一括借上前払家賃の償却 11,750 百万円

4. 有形固定資産の土地の当期減少額(減損損失計上額を除く)1,687百万円は、販売用不動産への振替によるものであります。

5. 無形固定資産の金額が、資産総額の100分の1以下であるため、「前期末残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

6. 長期前払費用の差引当期末残高欄()内の金額は内数で、1年以内に費用となるべき部分であり、貸借対照表上は流動資産「前払費用」に含めて計上しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	5,353	2,003	2,291	1,065	3,999
賞与引当金	2,487	2,798	2,487	—	2,798
役員退職慰労引当金	—	2,986	—	—	2,986
借上賃料引当金	—	533	—	—	533

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の欄1,065百万円は、回収不能見込額の見直しによる戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

① 現金預金

区分	金額（百万円）
現金	202
預金	
当座預金	39,907
普通預金	4,989
通知預金	14,773
計	59,669
合計	59,872

② 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
(株)クオーク	1,523
りそなカード(株)	593
(株)メンテ21	469
セントラルファイナンス(株)	353
(株)ジェーシービー	232
その他	1,836
計	5,010

ロ. 売掛金滞留状況

発生年月	金額（百万円）
平成19年3月	4,163
2月	431
1月	78
平成18年12月	59
11月	48
10月以前	227
計	5,010

③ 完成工事未収入金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
佐々木 英子	209
横山 幸子	189
平山 登三	176
白木 久雄	150
飯島 ふち	132
その他	2,997
計	3,855

ロ. 完成工事未収入金滞留状況

発生年月	金額 (百万円)
平成19年3月	3,457
2月	86
1月	61
平成18年12月	58
11月	45
10月以前	147
計	3,855

④ 営業貸付金

種類別内訳

内訳	件数	金額 (百万円)
アパートローン	314	8,268
住宅ローン	2	11
フリーローン	4	221
計	320	8,501

(注) 相手先別内訳につきましては小口の相手先が多数ありますので記載を省略しております。

⑤ 販売用不動産

地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物		計 金額 (百万円)
	面積 (㎡)	金額 (百万円)	面積 (㎡)	金額 (百万円)	
千葉県	8,270.84	923	6,155.83	853	1,776
東京都	2,373.46	1,227	2,764.03	437	1,664
埼玉県	3,957.88	979	4,484.87	589	1,569
神奈川県	3,410.86	808	3,560.20	482	1,290
富山県	3,053.35	952	—	—	952
岩手県	2,879.28	734	—	—	734
兵庫県	1,162.93	316	1,214.98	159	475
大阪府	1,177.26	261	1,520.04	186	448
愛知県	271.01	29	213.22	32	61
計	26,556.87	6,232	19,913.17	2,741	8,974

⑥ 仕掛販売用不動産

地域別内訳

地 域 \ 区 分	土地		建物	計 金額 (百万円)
	面積 (㎡)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	
東京都	16,737.64	5,591	28	5,619
大阪府	41,040.15	4,143	3	4,147
神奈川県	13,752.97	2,001	32	2,034
京都府	3,772.50	1,721	0	1,721
千葉県	17,823.91	1,216	42	1,258
兵庫県	5,517.72	1,239	0	1,240
福岡県	1,508.03	1,070	—	1,070
愛知県	5,037.98	938	8	946
埼玉県	2,853.12	515	7	523
秋田県	601.06	229	—	229
計	108,645.08	18,668	123	18,791

⑦ 未成工事支出金

内訳	金額 (百万円)
材料費	571
外注費	2,622
経費	5,625
(うち人件費)	(4,122)
計	8,818

⑧ 貯蔵品

内訳	金額 (百万円)
賃貸物件管理備品	319
販売促進用物資	75
その他	148
計	544

⑨ 未収入金

相手先	金額 (百万円)
トーヨーカネツ(株)	782
(株)佐川工務店	564
SMCリフォーム(株)	430
(株)羽建	399
小川工業(株)	343
その他	19,547
計	22,068

⑩ 関係会社株式

相手先	金額（百万円）
ダイア建設(株)	1,800
レオパレス損保プランニング(株)	1,000
(株)レオパレス・リーシング	100
トーヨーミヤマ工業(株)	50
(株)ミヤマトラベル	30
MDI Guam Corporation	0
計	2,980

⑪ 関係会社長期貸付金

相手先	金額（百万円）
MDI Guam Corporation	53,397
トーヨーミヤマ工業(株)	500
(株)ミヤマトラベル	26
計	53,923

⑫ 長期前払費用

種類別内訳

内訳	金額（百万円）
一括借上前払家賃	42,063
アレンジャーフィー等事務手数料	387
レオパレスリゾート施設利用料	329
繰延消費税	192
敷金・礼金・更新料償却	73
その他	21
計	43,068

⑬ 固定化営業債権

種類別内訳

内訳	件数	金額（百万円）	摘要
アパートローン	29	1,139	
フリーローン	2	138	
その他	2,261	847	アパート退室者未清算金他
計	2,292	2,125	

（注）相手先別内訳につきましては小口の相手先が多数ありますので記載を省略しております。

負債の部

① 買掛金

相手先	金額 (百万円)
(株)NTTコミュニケーションズ	1,334
(株)備前屋	132
(株)ソリトンシステムズ	120
野口(株)	117
小山(株)	114
その他	443
計	2,263

② 工事未払金

相手先	金額 (百万円)
トーヨーミヤマ工業(株)	9,573
イビケン(株)	4,761
(株)大川	3,012
(株)セブン工業	2,248
大成ロテック(株)	2,041
その他	53,430
計	75,067

③ 短期借入金

相手先	金額 (百万円)
(株)りそな銀行	2,184
(株)三菱東京UFJ銀行	1,410
(株)三井住友銀行	184
計	3,778

④ 未払法人税等

種類別内訳

内訳	金額 (百万円)
未払法人税	18,052
未払住民税	3,874
未払事業税	5,081
計	27,008

⑤ 前受金

種類別内訳

内訳	金額 (百万円)
マンスリーレオパレスフラット利用料	34,897
アパート家賃	11,675
その他	31
計	46,603

⑥ 未成工事受入金

相手先	金額（百万円）
森 和夫	207
荻野 利夫	191
中尾 ヨシノ	188
奥村 隆司	180
片淵 昭代	163
その他	22,598
計	23,529

⑦ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	15,228
(株)三菱東京UFJ銀行	12,004
(株)三井住友銀行	7,095
三菱UFJ信託銀行(株)	1,666
その他	4,066
計	40,060

(注) 上記金額には、一年内返済予定の長期借入金12,740百万円を含んでおります。

⑧ 関係会社長期借入金

相手先	金額（百万円）
特定目的会社レオパレス・リート	4,645
特定目的会社レオパレス・リート・スリー	4,199
計	8,845

(注) 上記金額には、一年内返済予定の関係会社長期借入金4,199百万円を含んでおります。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで						
定時株主総会	6月中						
基準日	3月31日						
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券						
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日						
1単元の株式数	100株						
株式の名義書換え							
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部						
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社						
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店						
名義書換手数料	無料						
新券交付手数料	無料						
単元未満株式の買取り							
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部						
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社						
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店						
買取手数料	無料						
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL http://www.leopalace21.co.jp/IR.html						
株主に対する特典	<p>毎年3月31日及び9月30日の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主に対して、その所有株式数に応じて次のとおり優待券を贈呈いたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>所有株式数</th> <th>内容及び発行枚数（6か月につき）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株以上1,000株未満</td> <td>レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td>レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>（有効期間はいずれも7月1日から12月31日、1月1日から6月30日の6か月）</p>	所有株式数	内容及び発行枚数（6か月につき）	100株以上1,000株未満	レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚	1,000株以上	レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚
所有株式数	内容及び発行枚数（6か月につき）						
100株以上1,000株未満	レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 2枚						
1,000株以上	レオパレスリゾートホテル無料宿泊券 2枚 当社国内ホテル50%宿泊割引券 8枚						

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成18年5月24日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

[事業年度(第28期) 自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日]

[事業年度(第29期) 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日]

[事業年度(第30期) 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日]

[事業年度(第31期) 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日]

[事業年度(第32期) 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日]

の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

平成18年5月29日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書の訂正報告書

[(第29期中) 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日]

[(第30期中) 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日]

[(第31期中) 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日]

[(第32期中) 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日]

[(第33期中) 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日]

の半期報告書に係る訂正報告書であります。

平成18年5月29日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券報告書の訂正報告書

[事業年度(第29期) 自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日]

[事業年度(第30期) 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日]

[事業年度(第31期) 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日]

[事業年度(第32期) 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日]

の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

平成18年6月5日関東財務局長に提出。

(5) 半期報告書の訂正報告書

[(第29期中) 自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日]

[(第30期中) 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日]

[(第31期中) 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日]

[(第32期中) 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日]

[(第33期中) 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日]

の半期報告書に係る訂正報告書であります。

平成18年6月5日関東財務局長に提出。

(6) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成18年6月20日関東財務局長に提出。

(7) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第33期）（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

平成18年6月30日関東財務局長に提出。

(8) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成18年11月27日関東財務局長に提出。

(9) 半期報告書

（第34期中）（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

平成18年12月8日関東財務局長に提出。

(10) 半期報告書の訂正報告書

〔（第34期中）自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日〕

の半期報告書に係る訂正報告書であります。

平成19年2月2日関東財務局長に提出。

(11) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成19年2月21日関東財務局長に提出。

(12) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成19年6月18日関東財務局長に提出。

(13) 臨時報告書

「証券取引法第24条の5第4項」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号」の規定に基づく臨時報告書であります。

平成19年6月20日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月29日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大東 正躬 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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、会社は当連結会計年度より固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により連結財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計処理基準に関する事項 (二) 重要な引当金の計上基準」に記載されているとおり、連結財務諸表提出会社は一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について、従来支出時に費用処理していたが、当連結会計年度から借上契約期限までの発生見積額を借上賃料引当金として計上する方法へ変更した。
2. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載されているとおり、連結会社は当連結会計年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」を適用しているため、当該会計基準により連結財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月29日

株式会社レオパレス21

(登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大東 正躬 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第33期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成18年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な会計方針 7. 引当金の計上基準」に記載されているとおり、会社は一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について、従来支出時に費用処理していたが、当事業年度から借上契約期限までの発生見積額を借上賃料引当金として計上する方法へ変更した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。