

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年6月28日
【事業年度】	第37期（自平成21年4月1日至平成22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 深山 英世
【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】	財務経理部長 高橋 克夫
【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】	財務経理部長 高橋 克夫
【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 決算年月	第33期 平成18年3月	第34期 平成19年3月	第35期 平成20年3月	第36期 平成21年3月	第37期 平成22年3月
売上高(百万円)	465,386	631,608	672,973	733,235	620,376
経常損益(百万円)	44,151	73,002	60,847	46,785	33,831
当期純損益(百万円)	16,582	37,358	342	9,951	79,075
純資産額(百万円)	133,622	185,784	170,155	146,442	70,979
総資産額(百万円)	412,803	454,819	493,956	467,300	396,511
1株当たり純資産額(円)	839.44	1,054.99	1,036.43	967.40	466.76
1株当たり当期純損益(円)	104.17	234.68	2.15	63.54	521.91
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	32.37	36.97	33.44	31.34	17.88
自己資本利益率(%)	11.70	24.76	0.21	6.39	72.77
株価収益率(倍)	-	16.62	749.30	9.16	-
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	56,971	63,308	11,745	62,843	12,990
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	11,266	15,930	148	10,048	8,889
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	47,946	17,018	26,779	33,885	15,281
現金及び現金同等物の 期末残高(百万円)	44,612	75,166	60,965	78,375	72,031
従業員数(人)	6,868	7,409	8,678	9,926	8,582
[外、平均臨時雇用者数]	[462]	[568]	[643]	[766]	[948]

(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。

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 決算年月	第33期 平成18年3月	第34期 平成19年3月	第35期 平成20年3月	第36期 平成21年3月	第37期 平成22年3月
売上高(百万円)	457,135	624,553	666,472	727,316	615,367
経常損益(百万円)	38,752	74,183	61,813	48,823	32,825
当期純損益(百万円)	33,346	39,597	3,164	9,116	78,736
資本金(百万円)	55,640	55,640	55,640	55,640	55,640
発行済株式総数(千株)	159,543	159,543	159,543	159,543	159,543
純資産額(百万円)	133,106	167,796	160,187	150,053	71,654
総資産額(百万円)	409,721	444,020	483,200	469,632	395,539
1株当たり純資産額(円)	835.15	1,052.81	1,005.07	991.25	471.21
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)(円)	15.00 (-)	50.00 (15.00)	80.00 (30.00)	30.00 (30.00)	- (-)
1株当たり当期純損益(円)	209.23	248.45	19.85	58.21	519.68
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	32.49	37.79	33.15	31.95	18.09
自己資本利益率(%)	22.12	26.32	1.93	5.88	71.06
株価収益率(倍)	-	15.70	81.16	10.00	-
配当性向(%)	-	20.12	403.02	51.54	-
従業員数(人)	5,708	6,489	7,771	9,017	7,739
[外、平均臨時雇用者数]	[462]	[560]	[637]	[766]	[948]

(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。

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	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)レオパレストラベル)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 Leoplace Guam Corporation)を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」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・リゾート事業部)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(現 Leoplace 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(現 Leoplace Guam 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」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」を開始
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	シルバー事業部を創設し、シルバー事業を開始
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9月	100%出資の子会社 (株)レオパレス・リーシングを設立 100%出資の子会社 レオパレス損保プランニング(株)(現 レオパレス少額短期保険(株))を設立
平成18年10月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.全株式を売却
平成19年4月	100%出資の子会社 (株)レオパレス・ファイナンスを設立
平成19年12月	Miyama Travel Guam, Inc.を解散
平成20年11月	高品質付加価値ブランド「LEONEXT」シリーズの販売開始
平成21年6月	中国に100%出資の子会社 レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司を設立

### 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9社、持分法適用関連会社1社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、次の5部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」に掲げる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(株)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、アパート等の営繕工事、賃貸関連諸サービスおよびブロードバンド事業を行っております。  
また、(株)レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介業を行っております。

ホテルリゾート関連事業.....海外子会社のLeopalace Guam Corporation（以下LGCと略す。Leopalace Guam Di-distributing Corporation及びLeopalace Guam Service Corporationは酒類販売を業とするLGC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LGC所有施設の利用権を得て会員権を販売しております。

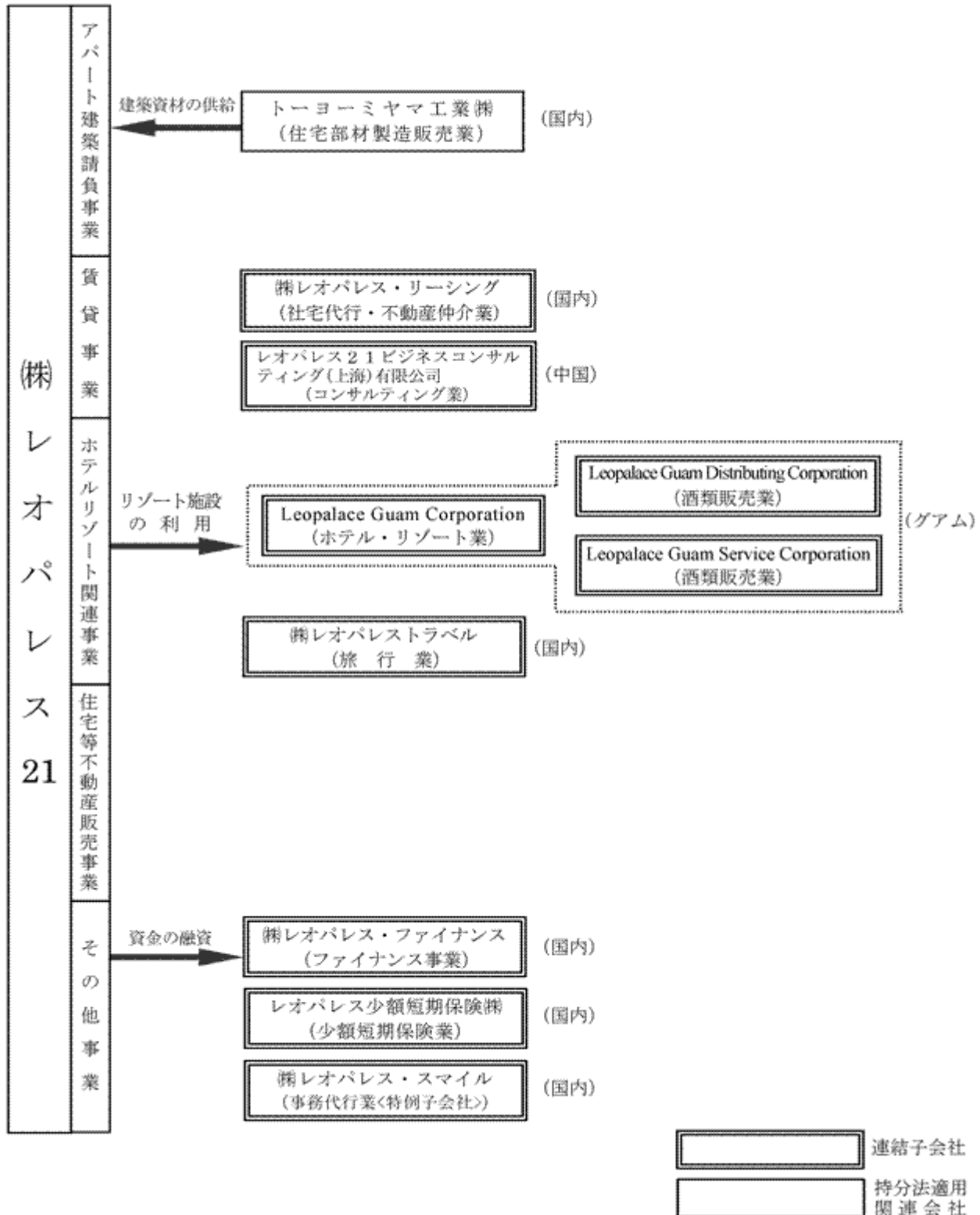
住宅等不動産販売事業.....首都圏、京阪神、中京圏にて戸建分譲住宅等の販売を行っております。

その他事業.....シルバー事業、ファイナンス事業および少額短期保険業等を行っております。

当連結会計年度において、所属セグメントの変更を行っております。変更の内容については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」に記載のとおりであります。

## 〔事業系統図〕

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。



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

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 (%)	関係内容等
(連結子会社) Leopalace 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。
Leopalace 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)	
Leopalace Guam 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)	
(株)レオパレストラベル	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。
(株)レオパレス・リーシング	東京都新宿区	400百万円	賃貸事業	100	役員の兼任あり。 建物の転貸あり。
(株)レオパレス・ファイナンス	東京都中野区	1,750百万円	その他事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。 建物の転貸あり。
レオパレス少額短期保険(株)	東京都中野区	1,000百万円	その他事業	100	役員の兼任あり。 建物の転貸あり。
レオパレス21ビジネスコンサル ティング(上海)有限公司	中華人民共和 国上海市	2,947千人民元	賃貸事業	100	役員の兼任あり。
(株)レオパレス・スマイル	東京都中野区	10百万円	その他事業	100	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(株)	千葉県木更津市	100百万円	アパート 建築請負事業	50.0	

(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. 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22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	3,336 [3]
賃貸事業	2,973 [442]
ホテルリゾート関連事業	933 [25]
住宅等不動産販売事業	33 [-]
その他事業	1,042 [332]
全社(共通)	265 [146]
合計	8,582 [948]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、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. 従業員数が前連結会計年度末に比べて1,344名減少しているのは、業績低下による大幅な新規採用の抑制等によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成22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)
7,739 [948]	33才 2ヵ月	5年 1ヵ月	5,348,659

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、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. 従業員数が前事業年度末に比べて1,278名減少しているのは、業績低下による大幅な新規採用の抑制等によるものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、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、輸出や生産など一部の企業業績に改善の兆しが見られるものの、深刻な雇用・所得不安やデフレの長期化など、依然として景気回復の先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する住宅業界においても、新設住宅着工戸数は前年度比25.4%減少、うち貸家は前年度比30.0%減少となるなど、厳しい経営環境が長期化しております。

このような状況のなか、当社グループの当期業績は、想定を上回る景気低迷の影響が続いており、アパート建築請負事業の受注減少並びに賃貸事業の入居率低下により、売上高については減収となりました。利益面については、原価管理の徹底に加えて全社を挙げて経費削減に努めたものの、売上減少に伴う利益率低下や入居率低迷に伴う引当金の追加計上等により減益となり、創業以来初めての営業赤字を計上することとなりました。

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

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

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

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### アパート建築請負事業

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

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

利益面については、原価管理および工程管理を徹底して営業費用削減に努めましたが、売上高の減少を抑えるには至らず利益率は低下いたしました。なお、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用しております。

この結果、売上高は2,370億62百万円（前連結会計年度比34.0%減）、営業利益は297億44百万円（前連結会計年度比57.6%減）となりました。

#### 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当期末552千戸（前期末比45千戸増）となった一方、入居率は期中平均82.3%（前期比6.2ポイント低下）となりました。これは主に、毎月のアパート完成に伴い管理戸数が増加した一方、前年度後半の急激な景気後退以降、大手製造業を中心とした生産調整に伴う法人契約の寮・社宅の解約が大量に発生したことが影響しております。

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

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

この結果、売上高は3,423億16百万円（前連結会計年度比1.0%減）、営業損失は478億75百万円（前連結会計年度比468億98百万円の損失増加）となりました。

#### ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は67億34百万円（前連結会計年度比15.9%減）、営業損失は13億24百万円（前連結会計年度比8億51百万円の損失増加）となりました。

#### 住宅等不動産販売事業

住宅等不動産販売事業の売上高は246億43百万円（前連結会計年度比114.9%増）、営業損失は33億56百万円（前連結会計年度比73億8百万円の改善）となりました。

#### その他事業

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

なお、当連結会計年度より、従来「賃貸事業」に属していた国内ホテル事業を「ホテルリゾート関連事業」に、従来「その他事業」に属していたブロードバンド事業を「賃貸事業」に、所属セグメントを変更いたしました。前年同期比較にあたっては、前連結会計年度分を変更後の所属セグメントに組み替えて行っております。

所在地別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### 日本

アパート建築請負事業の受注減少並びに賃貸事業の入居率低下等により、売上高は6,171億42百万円（前連結会計年度比15.4%減）、営業損失は260億85百万円（前連結会計年度は営業利益539億42百万円）となりました。

#### 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・グアムを運営するLeopalace Gu-am Corporation等の子会社による売上高は、32億33百万円（前連結会計年度比19.1%減）、営業損失は1億41百万円（前連結会計年度は営業利益9億96百万円）となりました。

#### 中華人民共和国

当連結会計年度に新設したレオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司の内部売上高は18百万円、営業損失は4百万円となりました。

## (2) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、129億90百万円の支出（前連結会計年度は628億43百万円の収入）となりました。これは主に、空室損失引当金の増加額が271億8百万円、販売用不動産の減少額が242億21百万円、事業構造改善費用が298億55百万円あった一方、税金等調整前当期純損失が775億26百万円、仕入債務の減少額が153億57百万円あったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、88億89百万円の支出（前連結会計年度比11億59百万円支出減少）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が15億36百万円あった一方、有形固定資産の取得による支出が57億34百万円、基幹システム等無形固定資産の取得による支出が36億97百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、152億81百万円の収入（前連結会計年度は338億85百万円の支出）となりました。これは主に、借入金返済および社債償還による支出が637億7百万円あった一方、借入および社債発行による収入が797億7百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は720億31百万円となり、前連結会計年度末比63億44百万円（8.1%）減少いたしました。

## 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	173,229	30.6
住宅等不動産販売事業	19,376	74.6
その他事業（シルバー事業）	1,844	20.3
合計	194,449	26.1

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. セグメント間の取引はありません。  
3. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より工事進行基準を適用しております。この変更に伴い、アパート建築請負事業の生産実績が47億35百万円増加しております。

## (2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	受注高 （百万円）	対前期増減率 （％）	受注残高 （百万円）	対前期増減率 （％）
アパート建築請負事業	167,700	37.7	183,660	27.4
その他事業（シルバー事業）	242	94.2	-	-
合計	167,942	38.5	183,660	28.0

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

## (3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	237,062	34.0
賃貸事業	342,316	1.0
ホテルリゾート関連事業	6,734	15.9
住宅等不動産販売事業	24,643	114.9
その他事業	9,619	10.7
合計	620,376	15.4

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

### 3【対処すべき課題】

当社は、景気動向等厳しい経営環境にありますが、平成22年5月に公表した「中期経営計画」に基づき、以下の課題に取り組む方針であります。

#### 価格戦略の高度化・入居率の改善

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

#### 新エリア戦略に沿った新商品戦略の推進

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

#### アパート建築原価の削減・借上げ家賃の適正化・販管費削減

資材調達価格の低減により、建築原価の圧縮を図ります。借上げ家賃については、建築原価の圧縮並びに相場賃料を踏まえた見直しにより適正化を図ります。販管費については、賃貸事業における加盟店制度の導入による販売コストの変動費化等により縮減を図ります。

#### 関連事業の優先順位の明確化

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

#### もたざる経営への回帰

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

#### 新たな損益管理体制の確立を見据えた組織改革とガバナンスの再構築

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

### 4【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) 売上高について

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

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

#### (2) 売上原価について

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

#### (3) 利益について

当社グループは、海外において子会社を通じてホテルリゾート関連事業を展開しているため、為替変動の影響を受けます。当社の連結子会社Leopalace Guam Corporationは、当社から設備資金調達を目的とした借入金債務を有しておりますが、アメリカドルの為替変動に伴い毎決算日の為替相場で換算することから為替差損益が発生しております。従って、今後も為替相場の変動によって当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 有形固定資産および販売用不動産

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

(5) 貸倒引当金および貸倒損失

当社グループは、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保貸付金等の営業貸付金残高があります。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(6) 空室損失引当金

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

(7) 長期預り敷金保証金

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

また、グアムリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金があり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 情報漏洩

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

(9) その他

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

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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) 財政状態について

#### 総資産

当連結会計年度末の総資産は3,965億11百万円となり、前連結会計年度末比707億88百万円（15.1%）減少いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が186億81百万円、未成工事支出金が137億41百万円それぞれ減少したことにより、流動資産が1,464億16百万円（前連結会計年度末比455億99百万円減少）となったことに加え、土地が186億20百万円、長期前払費用が98億89百万円それぞれ減少したことにより、固定資産が2,500億6百万円（前連結会計年度末比252億74百万円減少）となったことによるものであります。

#### 負債

負債の合計は3,255億32百万円となり、前連結会計年度末比46億74百万円（1.5%）増加いたしました。これは主に、買掛金及び工事未払金が165億7百万円、未成工事受入金が54億10百万円、未払法人税等が116億63百万円それぞれ減少した一方、空室損失引当金が271億8百万円、長短借入金が123億72百万円増加したことによるものであります。なお、有利子負債残高は、長短借入金および社債の増加等により613億18百万円（前連結会計年度末比171億29百万円増加）となりました。

#### 純資産

純資産の合計は709億79百万円となり、前連結会計年度末比754億63百万円（51.5%）減少いたしました。これは主に、当期純損失790億75百万円の計上により利益剰余金が減少したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は17.88%（前連結会計年度末は31.34%）、1株当たり純資産額は466.76円（前連結会計年度末は967.40円）となりました。

### (2) 経営成績について

#### 売上高

売上高は、6,203億76百万円と前連結会計年度比1,128億59百万円（15.4%）の減少となりました。これは主に、世界的な金融危機の発生に伴う受注減少によりアパート建築請負事業の売上高が2,370億62百万円と前連結会計年度比1,120億92百万円（34.0%）減少となり、また、入居率の低迷により賃貸事業の売上高が3,423億16百万円と前連結会計年度比35億98百万円（1.0%）減少となったことによるものであります。

#### 売上総利益

売上総利益は、496億26百万円と前連結会計年度比937億74百万円（65.4%）の減少となりました。なお、売上総利益率は8.0%（前連結会計年度比11.5ポイント低下）となりました。これは主に、売上高の減少に伴う利益率の悪化および入居率低下による空室損失引当金繰入額167億65百万円の計上等によるものであります。

#### 営業損益

営業損益は297億27百万円の損失（前連結会計年度比は営業利益501億56百万円）となりました。なお、売上高営業利益率は4.8%（前連結会計年度は6.8%）となりました。これは主に、経費削減に努め販売費及び一般管理費が前連結会計年度比138億89百万円（14.9%）減少したものの、売上総利益の減少を抑えるには至らなかったこと等によるものであります。

#### 経常損益

経常損益は338億31百万円の損失（前連結会計年度は経常利益467億85百万円）となりました。なお、売上高経常利益率は5.5%（前連結会計年度は6.4%）となりました。これは主に、グアム子会社等において期末評価替による為替差損が24億68百万円発生したこと等によるものであります。

#### 当期純損益

当期純損益は790億75百万円の損失（前連結会計年度は当期純利益99億51百万円）となりました。なお、1株当たり当期純利益は521.91円（前連結会計年度は63.54円）となりました。これは主に、業績回復を早期に実現するための事業構造改善費用298億55百万円および事業構造改革の一環として行った会計方針等の見直しによる空室損失引当金繰入額103億42百万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損益については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要（1）業績」をご参照ください。

(3) キャッシュ・フローの状況について

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」をご参照ください。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(5) 経営戦略および今後の方針について

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

賃貸部門の早期黒字化.....賃貸収入による安定した収益構造への転換

請負・賃貸事業の連動強化.....請負営業を起点とした供給計画から、賃貸営業(入居者)を起点とした供給計画への転換

コスト構造の抜本的見直し.....低コスト構造への転換

事業ポートフォリオの見直し.....経営資源をコア事業へ集中

財務の安定化.....バランスシートの圧縮

なお、上記の経営戦略に基づく今後の方針については、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照ください。

### 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94億32百万円の設備投資を行いました。  
このうち主なものは、全事業に係る情報システム構築41億11百万円、ホテルリゾート関連事業に係る国内ホテル新築工事28億34百万円および賃貸事業に係る賃貸用不動産等の取得8億90百万円であります。

#### 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22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				合計 (百万円)	従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m <sup>2</sup> )	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		
本社 (東京都中野区)	アパート建築請負事業 賃貸事業 ホテルリゾート関連事業 全社	事務所	2,877	12,133 (2,984)	68	479	15,558	837
町田支店 (東京都町田市)	アパート建築請負事業 賃貸事業	店舗	105	312 (224)	-	0	418	41
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	店舗	656	2,006 (731)	-	3	2,666	53
大阪支店 (大阪市北区)	アパート建築請負事業 賃貸事業 ホテルリゾート関連事業 全社	店舗	1,029	5,459 (679)	2	23	6,515	223
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃貸事業	貸ビル	166	137 (366)	-	0	303	-
中野第2ビル (東京都中野区)	賃貸事業	貸ビル 店舗	167	895 (410)	-	3	1,066	23
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	34	48 (144)	-	-	83	-
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	370	381 (1,444)	-	-	751	-
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	150	753 (19,146)	-	-	903	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	マンション	614	1,055 (1,074)	-	1	1,670	-
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	店舗 マンション	82	117 (257)	-	0	200	4
レオパレスFlat八王子 他12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	7,167	3,520 (5,663)	0	539	11,228	232
ホテルレオパレス札幌 他8店舗 (札幌市中央区 他)	アパート建築請負事業 賃貸事業 ホテルリゾート関連事業 全社	ホテル 店舗	6,304	6,966 (10,351)	5	3,032	16,309	716
レオパレス広尾 他620棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	13,129	45,419 (139,495)	-	33	58,582	-



(注)1. 上記の主要な設備のほか、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 <sup>2</sup> )	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
横浜支店 他71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	166	-	11	102	281	2,712
新宿支店 他107支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	293	-	2	140	436	1,350
北千住支店 他11支店 (東京都足立区 他)	アパート建築請負事業	店舗	30	-	1	19	52	279
西葛西データセンター (東京都江東区)	全社	情報機器管理 設備	-	-	-	918	918	-
大宮物流 他1倉庫 (さいたま市北区 他)	全社	倉庫	8	-	-	16	24	2
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	-	-	2,918	-	2,918	-
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド 設備等	-	-	1,168	-	1,168	-

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1,332百万円、賃貸事業は1,839百万円、ホテルリゾート関連事業は5百万円、住宅等不動産販売事業は24百万円、その他事業は19百万円、全社は107百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(542,930戸)を一括借上し転貸しております。

2. 上記の主要な設備のほか、休止固定資産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	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 <sup>2</sup> )	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
東京都新宿区 他6件	全社	更地	105	8,662 (1,250,834)	-	12	8,780	2

3. 上記の主要な設備のほか、主要なリース設備(賃貸借処理されているもの)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	56,895	1,432	2,346
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド設備等	103,989	1,456	3,500

## (2) 在外子会社

平成22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 <sup>2</sup> )	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Leopalace Guam Corporation	レオパレスリゾート・ マネンガンヒルズ・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	17,101	5,923 (1,003,192)	722	23,747	465
Leopalace 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	12,288	1,242 (20,582)	345	13,877	281

## 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	ホテルレオパレス仙台東口 (宮城県仙台市宮城野区)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル・店舗	3,662	3,350	自己資金	平成21年3月	平成22年6月
提出会社	本社 (東京都中野区)	全事業	情報システム	11,000	6,650	自己資金	平成20年9月	平成23年5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】

##### 【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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	159,543,915	159,543,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	159,543,915	159,543,915	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成21年6月29日定時株主総会決議

##### a. 第1回新株予約権(株式報酬型ストックオプション)

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	1,002(注)1	
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	
新株予約権の目的となる株式の数(株)	100,200(注)2	
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円	
新株予約権の行使期間	自平成21年8月18日 至平成51年8月17日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 828 資本組入額 414	
新株予約権の行使の条件	(注)3	
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	
代用払込みに関する事項	-	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	

(注)1. 取締役の退任により、74個の新株予約権が消滅しております。

2. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は100株とする。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか、決議日後、株式数の調整を必要とする事由が生じたときは、合理的な範囲内で当社は必要と認める株式数の調整を行うことができる。

3. (1)新株予約権は、原則として、当社取締役の地位を喪失した日の翌日から行使することができるものとする。

(2)新株予約権者は以下の または に定める場合(ただし、については、下記(注)4に従って新株予約権者に再編対象会社の新株予約権が交付される場合を除く。)、それぞれに定める期間内に限り新株予約権を行使できるものとする。

新株予約権者が平成51年6月30日に至るまでに権利行使開始日を迎えなかった場合

平成51年7月1日から平成51年8月17日まで

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）

当該承認日の翌日から15日間

- (3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、かかる新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。

4. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）2に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
次に準じて決定する。  
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。  
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得条項  
次に準じて決定する。  
当社は、以下の 、 、 または の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は当社取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。  
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案  
当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案  
当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案  
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案  
新株予約権の目的となる種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
上記（注）3に準じて決定する。

5. 上記の新株予約権については、平成22年5月7日付で付与対象者全員から権利放棄の申出があったため、有価証券報告書提出日の前月末現在では、全て消滅しております。

## b. 第1回新株予約権（ストックオプション）

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数(個)	710	710
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	71,000(注)1	71,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり870円	同左
新株予約権の行使期間	自平成23年8月18日 至平成31年6月27日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,147 資本組入額 574	同左
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	同左

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は100株とする。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、上記のほか、決議日後、株式数の調整を必要とする事由が生じたときは、合理的な範囲内で当社は必要と認める株式数の調整を行うことができる。

2. (1) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役または、従業員のいずれかの地位にある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役の任期満了による退任、または従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。
- (2) 本新株予約権の相続は認めない。
- (3) その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。
3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
  - (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

行使価額は、新株予約権の割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）における東京証券取引所の当社普通株式の普通取引の終値の平均に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、その金額が割当日の終値を下回る場合は、割当日の終値とする。

割当日以降、当社が普通株式の分割または併合を行う場合、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日以降、当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行うときは、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、新株の発行または自己株式の処分が新株予約権の行使によって行われる場合は、行使価額の調整は行わない。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記の計算式において、「既発行株式数」からは、当社が保有する自己株式の数を除くものとし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割または株式交換を行う場合およびその他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は取締役会において必要と認める行使価額の調整を行うことができる。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

当社は、新株予約権者が上記（注）2（1）による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、以下の（ ）、（ ）、（ ）、（ ）または（ ）の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

- （ ）当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- （ ）当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案
- （ ）当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案
- （ ）当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- （ ）新株予約権の目的となる種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

上記（注）2に準じて決定する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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16年9月2日(注)	20,000	159,543	18,140	55,640	18,120	30,664

(注) 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)。

(6) 【所有者別状況】

平成22年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	2	49	47	372	257	30	29,981	30,738	-
所有株式数(単元)	88	427,304	28,451	60,169	516,074	345	562,847	1,595,278	16,115
所有株式数の割合(%)	0.01	26.78	1.78	3.77	32.35	0.02	35.29	100	-

(注) 1. 自己株式4,568,887株は「個人その他」に45,688単元、「単元未満株式の状況」に87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10単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22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(%)
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	18,610	11.66
深山 祐助	東京都目黒区	18,135	11.37
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	8,549	5.36
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	6,759	4.24
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	4,568	2.86
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クラ イアント アカウント ジェイビーアールデイ アイエスジー エフイー エイシー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1)	4,089	2.56
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町二丁目54番11号	3,125	1.96
株式会社三井住友銀行信託口	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	3,098	1.94
トーヨーカネット株式会社	東京都江東区東砂八丁目19番20号	2,745	1.72
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロ ンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	2,584	1.62
計		72,267	45.29

(注) 1. 深山祐助氏から大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成22年3月31日現在の保有株式数は17,440千株(所有株式割合10.93%)である旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、平成22年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。

2. 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。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	18,331千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	8,319千株
資産管理サービス信託銀行株式会社	6,743千株
株式会社三井住友銀行信託口	3,098千株

なお、上記の株式会社三井住友銀行信託口の株式数は、当社が当事業年度において導入した「従業員持株会連携型ESOP」に係るものであります。

3. アライアンス・バーンスタイン株式会社から平成21年6月4日付で大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成21年5月29日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数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。

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(%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	アメリカ合衆国10105、ニューヨーク州、ニューヨーク、アベニュー・オブ・ジ・アメリカズ1345	3,408	2.14
アクサ・ローゼンバーグ証券投信投資顧問株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号	442	0.28
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	2,240	1.40
計	-	6,091	3.82

4. ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成21年11月19日付で大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成21年11月13日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数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。

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(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	519	0.33
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント・エル・ピー	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U.S.A.	5,606	3.51
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー	85 Broad Street, New York, New York 10004, U.S.A.	91	0.06
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	449	0.28
計	-	6,666	4.18

5. みずほ証券株式会社から、平成22年2月22日付の大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成22年2月15日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数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。

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(%)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	245	0.15
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	9,916	6.22
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	522	0.33
計	-	10,684	6.70

6. フィデリティ投信株式会社から、平成22年4月7日付の大量保有報告書（変更報告書）の提出があり、平成22年3月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数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。

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(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	14,780	9.26

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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 4,568,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 154,959,000	1,549,590	-
単元未満株式	普通株式 16,115	-	-
発行済株式総数	159,543,915	-	-
総株主の議決権	-	1,549,590	-

(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1,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

【自己株式等】

平成22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(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	4,568,800	-	4,568,800	2.86
計	-	4,568,800	-	4,568,800	2.86

(注)上記のほか、財務諸表において自己株式として認識している当社株式が3,098,500株あります。これは、当事業年度末現在において「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)が所有している当社株式であり、会計処理上、当社と信託口は一体であると認識し、信託口が所有する当社株式を自己株式として計上していることによるものであります。

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成21年6月29日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社取締役に対して株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を発行することを平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において決議したものを

決議年月日	平成21年6月29日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 10名(注1)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(注)1.平成22年2月5日付で退任した取締役1名を含んでおります。

2.上記の新株予約権は、平成22年5月7日付で付与対象者全員から権利放棄の申出があったため、有価証券報告書提出日現在においては全て消滅しております。



会社法に基づき、当社執行役員（取締役を除く）、従業員および当社の主要な子会社の取締役（以下「従業員等」という）であって、当社の取締役会が定めた者に対してストックオプションとして特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において決議したものを

決議年月日	平成21年6月29日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員等 33名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

#### (10) 【従業員株式所有制度の内容】

##### 従業員株式所有制度の概要

当社は、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型ESOP」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）が、信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。

当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても貸借対照表および損益計算書に含めて計上しております。

##### 従業員持株会に取得させる予定の株式の総数

3,597,100株

##### 従業員持株会信託口が所有する株式の総数

2,983,200株（有価証券報告書提出日現在）

##### 当該従業員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

1年以上継続して持株会の会員であり、且つ、受益権行使日において当社又は関係会社の従業員である者を当該制度の受益者としております。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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	273	162,773
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22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 (第三者割当による自己株式の処分)	3,597,100	2,999,981,400	-	-
保有自己株式数	4,568,887	-	4,568,887	-

(注) 1. 当事業年度における処分内容は、従業員株式所有制度導入のため、平成21年9月18日付で実施した株式会社三井住友銀行(レオパレス21従業員持株会信託口)に対する第三者割当による自己株式の処分を行ったものであります。

2. 当期間における保有自己株式には、平成22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として、配当性向を30%とする方針であります。なお、内部留保資金については、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

当社は、中間配当と期末配当の年2回剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当については取締役会、期末配当については株主総会であります。なお、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、損失計上により利益剰余金がマイナスとなりましたので、誠に遺憾ながら配当を見送りとさせて頂きました。

## 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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高(円)	4,860	5,150	4,300	2,220	999
最低(円)	1,550	3,250	1,487	505	271

(注) 最高・最低株価は、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21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	736	499	416	442	470	490
最低(円)	497	300	271	328	303	398

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

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	社長執行役員 営業総本部長	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 営業第三部長 平成2年6月 取締役就任 平成5年1月 埼玉営業部長 平成8年1月 常務取締役就任 平成8年11月 賃貸事業本部本部長 平成15年4月 専務取締役就任 平成18年6月 ブロードバンド事業本部本部長 平成18年10月 賃貸事業本部東日本営業本部本部長 平成19年6月 賃貸事業本部本部長 平成20年4月 営業統括本部副本部長 シルバー事業本部本部長 ホテル事業本部本部長 平成21年4月 専務取締役専務執行役員就任 経営企画本部長 平成21年11月 賃貸事業部長 賃貸事業部レオパレスセンター統括部長 賃貸事業部B B推進部長 平成21年12月 代表取締役副社長就任 賃貸事業部第1営業部長 平成22年2月 代表取締役社長就任(現任) 営業総本部長(現任) Leopalace Guam Corporation 代表取締役 社長就任(現任) 平成22年6月 社長執行役員就任(現任)	(注)3	115
常務取締役	常務執行役員 建築請負事業部 長兼 建築請負事業本 部東日本建築請 負統括部長	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 神奈川営業本部長 平成14年10月 営業総本部部長 平成15年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成18年6月 請負事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任 請負事業本部本部長 平成19年5月 常務取締役就任 平成19年6月 請負事業本部東日本営業本部本部長 平成21年4月 常務取締役常務執行役員就任(現任) 営業総本部長 請負事業部長 請負営業部長 平成21年10月 請負事業部営業企画部長 平成22年4月 建築請負事業本部長(現任) 建築請負事業本部東日本建築請負統括部 長(現任)	(注)3	3
取締役	専務執行役員 管理本部長兼 経営企画本部長	宮田 博之	昭和22年11月7日生	昭和47年4月 住友建設(株)(現 三井住友建設(株))入社 平成17年6月 同社代表取締役社長兼執行役員社長 平成18年6月 同社代表取締役副会長兼執行役員副会長 平成19年4月 同社取締役副会長 平成20年4月 当社入社 専務執行役員就任 管理本部本部長 平成20年6月 取締役専務執行役員就任(現任) 平成21年4月 管理本部長(現任) 平成21年11月 経営企画本部長(現任)	(注)3	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	常務執行役員 貸貸事業本部長 兼 貸貸事業本部西 日本貸貸・管理 統括部長	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 ㈱三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 営業総本部部长 平成11年6月 取締役就任 営業総本部副本部長 平成15年10月 貸貸事業本部副本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任(現任) 貸貸事業本部西日本営業本部九州担当 平成19年6月 貸貸事業本部西日本担当 平成20年4月 貸貸事業本部東日本担当 平成21年4月 関連事業本部長 シルバー事業部長 平成22年4月 貸貸事業本部長(現任) 貸貸事業本部西日本貸貸・管理統括部長 (現任)	(注)3	63
取締役	常務執行役員 事業統括管理本 部長	木村 鋼	昭和30年1月19日生	昭和56年4月 ㈱京王映画入社 昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 建築事業部建築部長 平成11年6月 取締役就任 平成14年5月 建築事業部長 平成18年6月 建築事業本部本部長 平成18年10月 取締役常務執行役員就任(現任) 平成21年4月 建築事業部長 平成22年4月 事業統括管理本部長(現任)	(注)3	25
取締役	常務執行役員 事業構造改革本 部長	山元 文明	昭和32年4月1日生	昭和54年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 平成14年11月 同行融資第三部付部長 平成16年4月 同行執行役融資管理部副担当兼融資管理 部長 平成20年4月 同行執行役員融資企画部担当 平成22年4月 当社入社 常務執行役員就任 事業構造改革本部長(現任) 平成22年6月 取締役常務執行役員就任(現任)	(注)3	-
取締役	執行役員 管理本部副本部 長	関谷 譲	昭和32年9月1日生	昭和55年4月 ㈱住友銀行(現 ㈱三井住友銀行)入行 平成16年4月 同行東京融資業務第四部部長 平成20年4月 同行法人審査第一部与信モニタリング室 室長 平成22年4月 当社出向 執行役員就任 管理本部副本部長(現任) 平成22年6月 取締役執行役員就任(現任)	(注)3	-
取締役		田矢 徹司	昭和38年12月14日生	昭和62年4月 ㈱富士銀行(現 ㈱みずほ銀行)入行 平成15年5月 ㈱産業再生機構マネジングディレクター 平成19年4月 ㈱経営共創基盤取締役マネジングディレ クター 平成21年9月 同社 代表取締役(現任) 平成22年6月 当社 取締役就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
常勤監査役	-	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㈱入社 平成元年7月 当社入社 平成5年6月 取締役就任 平成11年6月 常務取締役就任 平成18年6月 リゾート事業本部本部長 平成20年6月 常勤監査役就任(現任)	(注)5	4
常勤監査役	-	渡邊 真也	昭和26年9月8日生	平成18年8月 リそな総合研究所㈱代表取締役社長 平成20年6月 昭和リース㈱代表取締役社長兼社長執行 役員 平成21年6月 同社取締役 当社常勤監査役就任(現任)	(注)6	-
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 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	-	中村 正彦	昭和22年10月25日生	昭和41年4月 国税庁 仙台国税局入局 平成6年7月 同庁 武蔵野税務署副署長 平成14年7月 同庁 東京国税局杉並税務署長 平成18年7月 同庁 東京国税局調査第四部長 平成19年8月 中村正彦税理士事務所開設(現任) 平成22年6月 当社監査役就任(現任)	(注)7	-
計						295

- (注)1. 取締役田矢徹司氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役藤原浩一氏および中村正彦氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 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
5. 平成20年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成21年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 平成22年6月25日開催の定時株主総会にて選任されましたが、当社定款の定めにより前任者の任期を引き継いでいるため、平成20年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間を任期としております。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

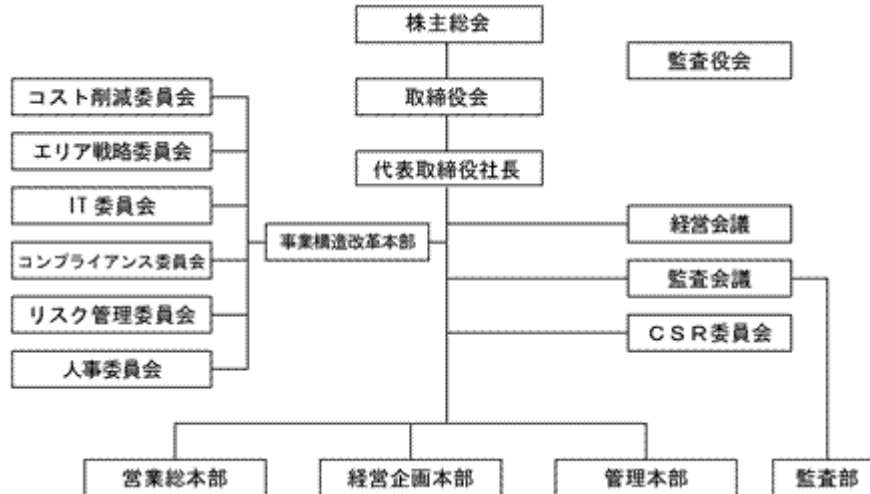
### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制及び当該体制を採用する理由

(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・ガバナンスの構築・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企業活動の基本的な考えとしております。

(企業統治の体制)



当社は、監査役制度を採用しており、取締役会において、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応した適切かつ迅速な意思決定を行うとともに、取締役の業務執行の監督機関として監査役会を設置し、経営監視機能の強化に努めております。

取締役会は9名（本有価証券報告書提出日現在は8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。また、必要に応じて経営会議を随時開催し、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。

当社はまた、各事業を統括する営業総本部、経営計画の立案・管理などを担う経営企画本部、管理部門を統括する管理本部、企業の体質改善と構造改革を統括する事業構造改革本部の四本部体制により、企業グループを含めた監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立など経営体制の充実を図っております。なお、ガバナンスに関わる重要課題については、各委員会によって集中討議し経営会議にて取りまとめ、十分な検討と意思決定の迅速化を図っております。

コンプライアンス体制につきましては、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とし、社外委員（弁護士、社外監査役）も含めて構成されるコンプライアンス委員会を設置し、ガバナンス強化策の一環として、教育研修や情報管理体制の充実・強化など、コンプライアンスに係わる様々な施策を企画立案し実行しております。このコンプライアンスに関する施策を各事業本部の業務執行現場で積極的に実行する体制として、各事業本部および各部にコンプライアンス担当者を選任、その役割にあっております。

リスク管理体制につきましては、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とし、社外委員（弁護士、会計士）を含めて構成されるリスク管理委員会を設置して、リスク管理状況の確認を行うとともに、研修等を企画実行し、リスクの低減および未然防止に努めております。また、監査部が監査役とともに各部門のリスク管理状況を監査し、その結果を取締役会および委員会へ報告するとともに、管理本部に結果のフィードバックを行い、是正や更なる対策の基礎づくりを行っております。

内部統制システムにつきましては、「企業倫理憲章」を社内の基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・法務部・監査部が関係諸法令に準拠しているかを監督する体制となっております。また、監査会議を新たに設置し、適正な財務諸表の作成とともに法規の遵守を図り、会社の資産を保全し、事業活動を効率的に遂行することを目指しております。さらに、リスク管理委員会を設置し、当社グループ内における全ての経営リスクに対する調査やその案件の必要性・相当性を事前にチェックしていく体制を構築しております。他には、内部通報窓口を設け、その他の諸問題点の把握と改善に努め、更なる内部統制体制の充実・強化に努めております。

(当該体制を採用する理由)

意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化およびステークホルダーとの良好な関係の構築等を実現するため、以上の体制を採用しております。

内部監査及び監査役監査の状況

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（13名）を設けており、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。なお、平成22年4月より新たに監査会議を設置するとともに、内部監査室と内部統制推進室を統合した監査部を設置し、各部支店の業務部門から独立した内部監査部門として一層の機能強化を図っております。

監査役監査につきましては、4名（常勤監査役2名及び非常勤監査役2名）で構成される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。なお、平成22年6月25日開催の株主総会にて新たに選任された中村正彦氏は、税理士としての豊富な経験を有しており、税務等の専門知識に基づいた監査機能の強化を図っております。

また、監査部および監査役は会計監査人と相互に連携し、効率的な内部監査並びに監査役監査を実施するよう努めております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

当社は社外取締役を選任しておりませんが、一層の経営の透明性・公正性の確保を図るため、平成22年6月25日開催の株主総会にて田矢徹司氏を選任いたしました。同氏には、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験並びに経営者としての見識に基づく客観的な立場からの提言及び監督機能を強化する役割を期待しております。なお、当社は、同氏が代表取締役を務める㈱経営共創基盤に対して、過去2年間にコンサルタント契約に基づく報酬を支払っておりますが、その他の人的・資本的関係又はその他の利害関係はありません。

社外監査役は、取締役会並びに監査役会に出席するとともに、監査部および会計監査人と相互に連携して効率的な監査を実施するよう努めており、客観的な立場による監視機能強化の役割を担っております。なお、社外監査役の藤原浩一氏及び中村正彦氏と当社とは、人的・資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、当社は、社外監査役の両氏を一般株主と利益相反が生じる恐れのない独立役員として東京証券取引所に届出を行っております。

当社は、高い独立性および専門的な知見を持った社外取締役及び社外監査役を選任している状況にあるため、外部からの客観的、中立の経営監視機能が十分に機能する体制が整っていると考えております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く。)	433,132	319,700	82,865		30,566	10
監査役(社外監査役を除く。)	29,810	29,810				3
社外役員	9,600	9,600				2

(注) 1. 上記には、平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名、平成22年2月5日をもって辞任した取締役1名を含んでおります。

2. 連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、個別の役員ごとの連結報酬等の総額等は記載しておりません。

3. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはありません。

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当該方針は定めておりませんが、取締役については、株主総会で決議された総額の範囲内で社長が取締役会に諮って決定することとしており、監査役については、株主総会で決議された総額の範囲内で監査役が相互に協議して決定することとしております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
6銘柄 768,353千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	3,500,000	661,500	取引先との関係強化
トーヨーコーケン(株)	1,219,000	68,264	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	12,266	取引先との関係強化

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)				
		貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式		1,080,000				(注)

(注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

会計監査の状況

公認会計士監査は太陽A S G有限責任監査法人に依頼しており、会社法監査と金融商品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、野辺地勉、尾川克明の3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5名、その他18名であります。

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款に定めております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらない旨も定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	83	4	88	-
連結子会社	21	-	13	-
計	104	4	101	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、内部統制の整備及び運用に関する助言・指導業務であります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査日数・監査業務等の内容を総合的に勘案した上、監査役会の同意を得て決定しております。



## 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。

前連結会計年度(平成20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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。

なお、当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第3条第1項第2号ただし書きにより、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。

前事業年度(平成20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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。

なお、当事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第2条第1項第2号ただし書きにより、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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び当事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の財務諸表について、太陽A S G有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が行う研修への参加や会計専門誌の定期購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】  
(1)【連結財務諸表】  
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

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

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>繰延資産</b>		
創立費	4	-
社債発行費	-	89
繰延資産合計	4	89
<b>資産合計</b>	<b>467,300</b>	<b>396,511</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	3,586	2,704
工事未払金	59,000	43,375
短期借入金	4 17,492	4 9,719
1年内返済予定の長期借入金	-	4 20,280
1年内償還予定の社債	-	560
リース債務	792	1,196
未払金	11,187	10,440
未払費用	19	4
未払法人税等	13,258	1,594
前受金	97,945	98,543
未成工事受入金	14,835	9,425
賞与引当金	3,759	3,065
完成工事補償引当金	1,123	326
資産除去債務	-	40
その他	8,429	7,134
流動負債合計	231,432	208,410
<b>固定負債</b>		
社債	-	3,160
長期借入金	4 22,897	4 22,761
リース債務	3,006	3,639
退職給付引当金	6,193	7,306
役員退職慰労引当金	1,281	-
空室損失引当金	4,620	31,728
長期預り敷金保証金	50,870	46,104
資産除去債務	-	61
長期未払金	-	1,185
その他	555	1,174
固定負債合計	89,425	117,121
<b>負債合計</b>	<b>320,857</b>	<b>325,532</b>

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

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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



【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	5,374	5,734
有形固定資産の売却による収入	227	1,536
無形固定資産の取得による支出	2,443	3,697
投資有価証券の取得による支出	498	836
投資有価証券の売却による収入	79	125
貸付けによる支出	536	110
貸付金の回収による収入	301	5
その他	1,803	177
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>10,048</b>	<b>8,889</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	29,000	37,799
短期借入金の返済による支出	29,000	28,080
長期借入れによる収入	18,000	38,000
長期借入金の返済による支出	22,226	35,347
ファイナンス・リース債務の返済による支出	400	906
社債の発行による収入	-	3,907
社債の償還による支出	5,094	280
少数株主への出資金償還による支出	4,970	-
自己株式の処分による収入	-	188
自己株式の取得による支出	6,443	0
配当金の支払額	12,750	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>33,885</b>	<b>15,281</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,498	254
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>17,410</b>	<b>6,344</b>
現金及び現金同等物の期首残高	60,965	78,375
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>78,375</b>	<b>72,031</b>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 7社</p> <p>連結子会社の名称 Leopalace Guam Corporation (株)レオパレストラベル レオパレス少額短期保険(株) (株)レオパレス・リーシング (株)レオパレス・ファイナンス Leopalace Guam Distributing Corporation Leopalace Guam Service Corporation</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありました特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーは資産及び負債の清算手続が終了したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>連結子会社数 9社</p> <p>連結子会社の名称 Leopalace Guam Corporation (株)レオパレストラベル レオパレス少額短期保険(株) (株)レオパレス・リーシング (株)レオパレス・ファイナンス レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司 (株)レオパレス・スマイル Leopalace Guam Distributing Corporation Leopalace Guam Service Corporation</p> <p>なお、当連結会計年度において、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司および(株)レオパレス・スマイルを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>持分法適用の関連会社数 1社 会社名 トーヨーミヤマ工業(株)</p>	<p>同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、(株)レオパレストラベルの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、(株)レオパレストラベル、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>イ 有価証券</p> <p>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 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>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>イ 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>ロ デリパティブ 時価法</p> <p>ハ たな卸資産 主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。 （会計方針の変更） 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、営業利益及び経常利益は8,664百万円減少し、税金等調整前当期純利益は11,224百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>イ 有形固定資産 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産（リース資産を除く） 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>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以外の有形固定資産（リース資産を除く） 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 ..... 40～50年 工具、器具及び備品..... 5年 （有形固定資産その他） 在外子会社における有形固定資産 所在地国の会計処理基準に基づく定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物..... 30～40年 工具、器具及び備品..... 3～5年 （有形固定資産その他）</p>	<p>ロ デリパティブ 同左</p> <p>ハ たな卸資産 同左</p> <p>イ 有形固定資産 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>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以外の有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>在外子会社における有形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
(3)重要な引当金の計上基準	<p>□ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>二 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3～5年</p> <p>イ 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>□ 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>八 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翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>二 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>□ リース資産 同左</p> <p>八 無形固定資産（リース資産を除く） 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法</p> <p>二 長期前払費用 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>□ 賞与引当金 同左</p> <p>八 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翌連結会計年度から費用処理しております。 過去勤務債務は、その発生時の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費用処理しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。 なお、これによる営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	<p>ホ 空室損失引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業においては、従来、一括借上契約による個別賃貸物件の将来損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金を計上していましたが、最近の景気後退から、入居率の低下傾向が顕著となり、管理物件数の増加に伴いその重要性が増加するものと予想されること、及び近年の引当金に係る会計慣行を踏まえ、従前の借上賃料引当金を廃止し、これを包含する引当金として新たに、当連結会計年度から個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額306百万円は売上原価に計上し、過年度対応額4,313百万円は特別損失に計上するとともに、前期末において計上していた借上賃料引当金399百万円を取崩し、全額特別利益に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ245百万円減少し、税金等調整前当期純利益は4,159百万円減少しております。</p> <p>なお、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりますが、当下半期の急激な景気後退の中で、より保守的な立場での引当方針変更の必要性並びに正当性の判断を行うため、アパート賃貸事業の繁忙期である2・3月の状況を見極める必要があったことから、当連結会計年度末において変更したものであります。従って、当第3四半期連結累計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ533百万円少なく、税金等調整前四半期純利益は3,381百万円多く計上されております。</p>	<p>ニ 空室損失引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業においては、従来、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上していましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当連結会計年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当連結会計年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、税金等調整前当期純損失は10,342百万円増加しております。</p> <p>なお、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、当連結会計年度末において当該体制が整備されたことにより、個別賃貸物件毎の将来予測入居率に基づく精緻な引当金計算が可能となったことから、当連結会計年度末において変更したものであります。また、変更後の方法は、直近の実態並びに営業施策を踏まえた将来の予測入居率に基づき引当金計算をするものであり、体制整備前に遡及して将来予測に基づく計算を行うことは困難かつ合理性を欠くため、当第3四半期連結累計期間に変更後の方法によった場合との比較をしておりません。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)				
(4) 重要な収益及び費用の計上基準	<p>ハ 完成工事補償引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。</p>	<p>ホ 完成工事補償引当金</p> <p>同左</p> <p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事</p> <p>工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）</p> <p>ロ その他の工事</p> <p>工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ1,614百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>				
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。</p>	<p>同左</p>				
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金</td> </tr> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金	<p>イ ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借入金					

項目	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>ハ ヘッジ方針 将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>イ 消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。ただし、連結子会社であるレオパレス少額短期保険(株)の営業費及び一般管理費等の費用は税込方式によっております。 また、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。 (会計方針の変更) 連結子会社であるレオパレス少額短期保険(株)の消費税等の会計処理については、従来、税抜方式によっておりましたが、当連結会計年度より少額短期保険事業者として事業を開始したため、営業費及び一般管理費等の費用は税込方式に変更しております。 なお、この変更による損益への影響額はありません。</p> <p>ロ 支払利息に関する会計処理 Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,010百万円であります。</p>	<p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>イ 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>ロ 支払利息に関する会計処理 Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は1,983百万円であります。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	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. 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】

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

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

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度において、「売掛金及び完成工事未収入金」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「売掛金」「完成工事未収入金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度に含まれる「売掛金」「完成工事未収入金」は、それぞれ6,381百万円、8,777百万円であります。</p> <p>2. 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用不動産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「販売用不動産」に含まれる「仕掛販売用不動産」は29,229百万円であります。</p> <p>3. 前連結会計年度において、「その他のたな卸資産」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「原材料及び貯蔵品」として掲記しております。</p> <p>4. 前連結会計年度において、「買掛金及び工事未払金」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「買掛金」「工事未払金」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度に含まれる「買掛金」「工事未払金」は、それぞれ2,613百万円、86,909百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで流動負債の「短期借入金」に含めて表示しておりました「1年内返済予定の長期借入金」は、金額の重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度末における「1年内返済予定の長期借入金」の金額は17,492百万円であります。</p>
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度における「受取配当金」の金額は45百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「受取保険金」(当連結会計年度は0百万円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3. 前連結会計年度において、「その他金融費用」として掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「支払手数料」として掲記しております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度における「受取賃貸料」の金額は60百万円であります。</p>

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

## 【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。</p> <p>これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当連結会計年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期未払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」に計上しております。</p>
	<p>(従業員株式所有制度について)</p> <p>連結財務諸表提出会社は、当連結会計年度において、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型ESOP」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)が、信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。</p> <p>なお、当社は平成21年9月18日付で自己株式3,597,100株を信託口へ譲渡しております。</p> <p>当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含めて計上しております。なお、当連結会計年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。</p>

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 836百万円	1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 1,020百万円
2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。 破産・更生債権 10百万円 破産・更生申立中の債権 3,487百万円 長期化営業貸付金 866百万円 その他 199百万円 計 4,563百万円	2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。 破産・更生申立中の債権 2,390百万円 長期化営業貸付金 2,643百万円 その他 169百万円 計 5,203百万円
3 保証債務 (1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 1,810百万円 (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 (3)責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 0百万円	3 保証債務 (1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 1,709百万円 (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
4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。 担保提供資産 建物及び構築物 12,549百万円 土地 43,857百万円 投資有価証券 93百万円 投資その他の資産その他(会員権) 420百万円 計 56,920百万円  担保提供資産に対応する債務 短期借入金 16,260百万円 長期借入金 21,986百万円 計 38,246百万円  このほか、有価証券のうち45百万円および投資有価証券のうち9百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。 担保提供資産 販売用不動産 1,157百万円 仕掛販売用不動産 2,288百万円 建物及び構築物 32,879百万円 土地 83,908百万円 投資有価証券 833百万円 投資その他の資産その他(会員権) 420百万円 計 121,487百万円  担保提供資産に対応する債務 短期借入金 6,720百万円 1年内返済予定の長期借入金 20,280百万円 長期借入金 22,761百万円 計 49,762百万円  このほか、投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。 宅地建物取引業法に基づく営業保証金 35百万円 住宅建設瑕疵担保保証金 386百万円 住宅販売瑕疵担保保証金 89百万円
5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産2,056百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に1,421百万円、建設仮勘定に634百万円を振替えております。	5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。

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

## (連結損益計算書関係)

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

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)				当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																	
<p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上していません。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 等59棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>北海道札幌市 ほか</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>2,127</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,807百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p>				用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 等59棟)	建物及び構築物	北海道札幌市 ほか	680	土地		2,127	<p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上していません。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート等 111棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都世田谷 区ほか</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>2,934</td> </tr> <tr> <td>事業用資産</td> <td>ソフトウェア等</td> <td>東京都中野区</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> <td>3,237</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産等の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、子会社の事業撤退検討に伴う事業用資産の償却額を減損損失として特別損失に計上しております。</p>				用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート等 111棟)	建物及び構築物	東京都世田谷 区ほか	268	土地		2,934	事業用資産	ソフトウェア等	東京都中野区	35	合計			3,237
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																		
賃貸用資産 (アパート 等59棟)	建物及び構築物	北海道札幌市 ほか	680																																		
	土地		2,127																																		
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																		
賃貸用資産 (アパート等 111棟)	建物及び構築物	東京都世田谷 区ほか	268																																		
	土地		2,934																																		
事業用資産	ソフトウェア等	東京都中野区	35																																		
合計			3,237																																		
<p>6 連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更したことにより発生した過年度対応額を計上しております。</p>				<p>6 連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるために計上している空室損失引当金の見積方法について、過去の実績入居率に基づく方法から、将来の予測入居率に基づく方法に変更したことに伴う差額を計上しております。</p>																																	
				<p>7 当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発中止または売却予定固定資産の減損額</td> <td>18,761</td> </tr> <tr> <td>請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額</td> <td>10,204</td> </tr> <tr> <td>店舗閉鎖に係る費用</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>リース契約の中途解約違約金</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>退職金特別加算金</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29,855</td> </tr> </tbody> </table>				項目	金額 (百万円)	開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761	請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204	店舗閉鎖に係る費用	511	リース契約の中途解約違約金	297	退職金特別加算金	80	計	29,855																
項目	金額 (百万円)																																				
開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761																																				
請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204																																				
店舗閉鎖に係る費用	511																																				
リース契約の中途解約違約金	297																																				
退職金特別加算金	80																																				
計	29,855																																				
				<p>8 その他の内訳</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td>330 百万円</td> </tr> <tr> <td>前払手数料償却額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>過年度消費税等</td> <td>228 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>559 百万円</td> </tr> </tbody> </table>				コミットメントライン	330 百万円	前払手数料償却額		過年度消費税等	228 百万円	計	559 百万円																						
コミットメントライン	330 百万円																																				
前払手数料償却額																																					
過年度消費税等	228 百万円																																				
計	559 百万円																																				



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	-	-	159,543,915
合計	159,543,915	-	-	159,543,915
自己株式				
普通株式(注)	165,059	8,000,655	-	8,165,714
合計	165,059	8,000,655	-	8,165,714

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,968	50	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年11月4日 取締役会	普通株式	4,781	30	平成20年9月30日	平成20年11月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	-	-	159,543,915
合計	159,543,915	-	-	159,543,915
自己株式				
普通株式(注)	8,165,714	273	498,600	7,667,387
合計	8,165,714	273	498,600	7,667,387

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加273株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少498,600株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)						
<p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金及び預金の金額に差異はありません。</p>	<p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日現在) (百万円)</p> <table data-bbox="798 358 1372 481"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">72,431</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">400</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,031</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	72,431	預入期間が3か月を超える定期預金	400	現金及び現金同等物	72,031
現金及び預金勘定	72,431						
預入期間が3か月を超える定期預金	400						
現金及び現金同等物	72,031						

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>(ア)有形固定資産 主として、賃貸事業におけるアパート備え付けの家具・家電製品等(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(イ)無形固定資産 ソフトウェアであります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法 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(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)</td> <td style="text-align: center;">17,466</td> <td style="text-align: center;">8,836</td> <td style="text-align: center;">8,629</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">17,476</td> <td style="text-align: center;">8,841</td> <td style="text-align: center;">8,635</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,834 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,307 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">9,141 百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,037 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,494 百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">540 百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 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。</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 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。</p>		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)	10	4	6	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	17,466	8,836	8,629	合計	17,476	8,841	8,635	1年内	2,834 百万円	1年超	6,307 百万円	合計	9,141 百万円	支払リース料	4,037 百万円	減価償却費相当額	3,494 百万円	支払利息相当額	540 百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>(ア)有形固定資産 同左</p> <p>(イ)無形固定資産 同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)</td> <td style="text-align: center;">14,536</td> <td style="text-align: center;">8,727</td> <td style="text-align: center;">5,808</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">14,543</td> <td style="text-align: center;">8,731</td> <td style="text-align: center;">5,811</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,535 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,721 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">6,256 百万円</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,187 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,767 百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">359 百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 同左</p>		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)	7	3	3	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	14,536	8,727	5,808	合計	14,543	8,731	5,811	1年内	2,535 百万円	1年超	3,721 百万円	合計	6,256 百万円	支払リース料	3,187 百万円	減価償却費相当額	2,767 百万円	支払利息相当額	359 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)	10	4	6																																																						
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	17,466	8,836	8,629																																																						
合計	17,476	8,841	8,635																																																						
1年内	2,834 百万円																																																								
1年超	6,307 百万円																																																								
合計	9,141 百万円																																																								
支払リース料	4,037 百万円																																																								
減価償却費相当額	3,494 百万円																																																								
支払利息相当額	540 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)	7	3	3																																																						
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	14,536	8,727	5,808																																																						
合計	14,543	8,731	5,811																																																						
1年内	2,535 百万円																																																								
1年超	3,721 百万円																																																								
合計	6,256 百万円																																																								
支払リース料	3,187 百万円																																																								
減価償却費相当額	2,767 百万円																																																								
支払利息相当額	359 百万円																																																								

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)				当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			
2.オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料等				2.オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料等			
	未経過リース料 (百万円)	前払リース料 (百万円)	差引額 (百万円)		未経過リース料 (百万円)	前払リース料 (百万円)	差引額 (百万円)
1年内	255,971 (255,913)	25,268 (25,268)	230,703 (230,644)	1年内	279,727 (279,685)	25,394 (25,394)	254,332 (254,290)
1年超	1,172,275 (1,172,226)	59,774 (59,774)	1,112,501 (1,112,451)	1年超	1,183,488 (1,183,477)	50,300 (50,300)	1,133,187 (1,133,176)
合計	1,428,247 (1,428,140)	85,043 (85,043)	1,343,204 (1,343,096)	合計	1,463,215 (1,463,162)	75,695 (75,695)	1,387,520 (1,387,467)
(注)上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定されている期間のものであり、( )に金額を内数で記載しております。				(注)上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定されている期間のものであり、( )に金額を内数で記載しております。			

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に請負事業及び賃貸事業を行うための設備投資に必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

海外に事業を展開していることから生じている外貨建ての貸付債権等は、為替の変動リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び取引先企業との関係で取得した株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び工事未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金、社債、及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後7年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。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。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の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(6)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権及び貸付金等の信用リスクの管理については、債権管理規程に従い、各事業部門において与信管理を行うとともに、信用悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に株価や発行体の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案し保有状況を継続的に見直しております。

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」に従い行っております。また、デリバティブ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。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。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当グループでは、各社が月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2. 参照）。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	72,431	72,431	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	12,916	12,916	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	3,200	3,188	12
(4) 営業貸付金 貸倒引当金(*1)	5,482 724		
差引	4,758	5,500	742
(5) 長期貸付金 貸倒引当金(*1)	1,101 62		
差引	1,038	1,038	-
(6) 固定化営業債権 貸倒引当金(*1)	5,203 4,227		
	975	975	-
資産計	95,322	96,052	730
(1) 買掛金及び工事未払金	46,080	46,080	-
(2) 短期借入金	9,719	9,716	3
(3) 社債(*2)	3,720	3,700	19
(4) 長期借入金(*2)	43,042	43,015	26
(5) リース債務	4,836	4,696	140
負債計	107,398	107,208	189
ヘッジ会計が適用されていないもの	-	-	-
ヘッジ会計が適用されているもの	-	-	-
デリバティブ取引計	-	-	-

(\*1) 営業貸付金、長期貸付金および固定化営業債権に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 連結貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金20,280百万円および1年内償還予定の社債560百万円については、それぞれ長期借入金および社債に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金及び完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(4) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、元利金の合計額を新規の同様の貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期貸付金、(6) 固定化営業債権

これらの時価の算定は、回収見込額等によっております。

負債

(1) 買掛金及び工事未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、(4) 長期借入金、(5) リース債務

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入又はリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	2,126
非上場債券(劣後社債)	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	498
投資事業有限責任組合出資金	290
合計	3,740

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、「資産(3)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	72,431	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	12,916	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	700	-	-
(2) 社債	-	-	300	200
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 国債・地方債等	10	709	-	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	824
(3) その他	-	-	290	998
営業貸付金	940	2,303	1,403	834
長期貸付金	-	-	-	1,101
固定化営業債権	-	-	-	5,203
合計	86,299	3,712	1,994	9,162

4. 社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年3月31日)

## 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	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	398	405	6
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	398	405	6
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	100	99	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	600	587	12
	小計	700	687	12
合計		1,099	1,092	6

## 2. その他有価証券で時価のあるもの

	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	382	539	156
	(2) 債券			
	国債	172	173	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	95	96	1	
小計		650	808	158
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	77	74	2
	(2) 債券			
	国債	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	344	344	-
(3) その他	294	250	43	
小計		716	670	45
合計		1,367	1,479	112

(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株式について1,002百万円、その他有価証券で時価のある債券について155百万円、その他有価証券で時価のある投資信託について99百万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20年4月1日至平成21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)
42	-	-



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

	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	1,106
(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	502
投資事業有限責任組合出資金	408
合計	2,841

(注) 1. 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。

2. 当連結会計年度において、非上場株式について648百万円、優先出資証券について1,499百万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、当該株式等の実質価額が取得原価に比べ50%以上下落していることを基準としております。

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

	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)
債券				
国債	153	520	-	-
社債	-	-	-	824
その他	100	-	300	700
その他	96	-	408	502
合計	349	520	708	2,026

当連結会計年度（平成22年3月31日）

## 1. 満期保有目的の債券

	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	599	609	10
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	300	300	0
	小計	899	909	10
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	100	99	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	200	177	22
	小計	300	277	22
合計		1,199	1,187	12

## 2. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（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	729	446	282
	(2) 債券			
	国債・地方債等	10	10	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	151	105	45	
	小計	891	562	328
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	12	13	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	639	646	6
	社債	-	-	-
	その他	318	344	26
(3) その他	140	166	26	
	小計	1,110	1,170	60
合計		2,001	1,733	268

(注) 1. 非上場株式2,126百万円、非上場債券（劣後社債）824百万円、貸付・金銭信託劣後受益権498百万円および投資事業有限責任組合出資金290百万円については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。なお、非上場債券（劣後社債）および貸付・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。

## 3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

種類	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）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	97	1	-
合計	97	1	-

## 4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度においては減損処理を行っておりません。なお、減損処理にあたっては、当該株式等の実質価額が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

## (デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

## 1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)					
(1) 取引の内容	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。				
(2) 取引に対する取組方針	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。				
(3) 取引の利用目的	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。 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。 ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </tbody> </table> ヘッジ方針 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。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、決算日における有効性の評価を省略しております。	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				
金利スワップ	借入金				
(4) 取引に係るリスクの内容	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。 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。				
(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、定期的に取り締役に報告することで、リスク管理に万全を期しております。				

## 2. 取引の時価等に関する事項

期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

## 金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成22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)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,607	888	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。なお、要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項は次の通りであります。

(1) 制度全体の積立状況に関する事項

	平成20年3月31日現在	平成21年3月31日現在
年金資産の額	45,804百万円	35,982百万円
年金財政計算上の給付債務の額	50,403百万円	53,152百万円
差引額	4,599百万円	17,170百万円

(2) 制度全体に占める当社の掛金拠出割合

前連結会計年度	43% (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
当連結会計年度	41% (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,284百万円および繰越不足金14,885百万円であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金を前連結会計年度130百万円、当連結会計年度129百万円費用処理しております。

また、年金財政計算上の繰越不足金14,885百万円については、財政再計算に基づき必要に応じて特別掛金率を引き上げる等の方法により処理されることとなります。

なお、上記(2)の割合は当社の実際の負担割合とは一致しません。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
イ. 退職給付債務(百万円)	6,815	7,735
ロ. 制度改正時過去勤務債務未処理額	-	103
ハ. 未認識数理計算上の差異(百万円)	621	326
ニ. 退職給付引当金(百万円)(イ+ロ+ハ)	6,193	7,306

前連結会計年度  
(平成21年3月31日)

当連結会計年度  
(平成22年3月31日)

(注) 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) 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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
イ. 勤務費用(百万円)	3,144	3,256
ロ. 利息費用(百万円)	123	155
ハ. 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	188	217
ニ. 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	-	18
ホ. 退職給付費用(百万円)(イ+ロ+ハ+ニ)	3,456	3,648

前連結会計年度  
(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

当連結会計年度  
(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

(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2,074百万円(従業員負担分848百万円を含む)は勤務費用に含めております。

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1,975百万円(従業員負担分800百万円を含む)は勤務費用に含めております。

2. 上記の退職給付費用以外に割増退職金80百万円を連結損益計算書の特別損失に計上しております。

3. 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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
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. 過去勤務債務の額の処理年数		5年 (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よる定額法により費用処理しております。)
ニ. 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

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費(役員報酬) 82百万円

販売費及び一般管理費(給料及び賞与) 6百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権(株式報酬型)	第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 9名 当社元取締役 1名	当社執行役員(取締役を除く)、従業員および当社の主要な子会社の取締役従業員等 33名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 107,600株	普通株式 71,000株
付与日	平成21年8月17日	平成21年8月17日
権利確定条件	付されていません。	付与日(平成21年8月17日)以降、権利確定日(平成23年8月17日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	定めていません。	自平成21年8月17日至平成23年8月17日
権利行使期間	自平成21年8月18日至平成51年8月17日	自平成23年8月18日至平成31年6月27日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成22年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権（株式報酬型）	第1回新株予約権
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	107,600	71,000
失効	-	-
権利確定	107,600	-
未確定残	-	71,000
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	107,600	-
権利行使	-	-
失効	7,400	-
未行使残	100,200	-

単価情報

	第1回新株予約権（株式報酬型）	第1回新株予約権
権利行使価格（円）	1	870
行使時平均株価（円）	-	-
付与日における公正な評価単価（円）	827	277

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第1回新株予約権（株式報酬型）	第1回新株予約権
株価変動性（注）1	55.6%	49.0%
予想残存期間（注）2	0.87年	5.93年
予想配当（注）3	30円/株	30円/株
無リスク利率（注）4	0.18%	0.81%

第1回新株予約権（株式報酬型）

- (注) 1. 予想残存期間に対応する過去期間（平成20年9月29日～平成21年8月10日まで）の株価実績に基づき算定しております。
2. 取締役退任までの予想平均期間を採用しております。
3. 平成21年3月期の配当実績によっております。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

第1回新株予約権

- (注) 1. 予想残存期間に対応する過去期間（平成16年9月8日～平成21年8月10日まで）の株価実績に基づき算定しております。
2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
3. 平成21年3月期の配当実績によっております。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)		
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	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		
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)		
減損損失	20,986	減損損失	29,877
繰越欠損金	11,523	繰越欠損金	25,691
販売用不動産評価損	4,756	空室損失引当金	12,910
賃貸収入前受金	3,643	退職給付引当金	2,973
退職給付引当金	2,520	子会社為替差損	2,792
子会社為替差損	2,013	賃貸収入前受金	2,118
空室損失引当金	1,879	販売用不動産評価損	2,067
固定資産評価損	1,629	固定資産評価損	1,629
賞与引当金	1,529	貸倒引当金	1,229
貸倒引当金	1,368	賞与引当金	1,114
未払事業税	1,015	預り金	738
預り金	811	株式評価損	704
株式評価損	704	販売促進費	609
未払金	577	役員退職慰労引当金	482
役員退職慰労引当金	521	未払金	360
完成工事補償引当金	457	ソフトウェア	348
ソフトウェア	292	投資不動産評価損	263
減価償却費	146	減価償却費	152
請負売上値引	135	請負売上値引	147
未実現利益の消去	95	完成工事補償引当金	132
投資不動産評価損	63	未実現利益の消去	94
少額資産	55	未払事業税	45
貸倒損失	40	貸倒損失	34
その他	272	少額資産	22
繰延税金資産小計	57,040	その他	698
評価性引当額	43,477	繰延税金資産小計	87,239
繰延税金資産合計	13,563	評価性引当額	73,521
繰延税金負債		繰延税金資産合計	13,718
その他有価証券評価差額金	43	繰延税金負債	
繰延税金負債合計	43	その他有価証券評価差額金	78
繰延税金資産の純額	13,520	その他	15
		繰延税金負債合計	93
		繰延税金資産の純額	13,624
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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
(%)	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。		
法定実効税率	40.69		
(調整)			
評価性引当額増減による影響	17.76		
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.84		
住民税均等割等	0.91		
その他	1.05		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	70.25		

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社では、全国主要都市および地方都市において、自社の賃貸アパート等を所有しております。また、連結子会社のLeopalace Guam Corporationでは、リゾート施設内に賃貸用住宅を所有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,143百万円、減損損失は2,941百万円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
80,238	4,843	85,081	82,565

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は用途変更に伴う増加額(9,453百万円)であり、主な減少額は減損損失(2,941百万円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成22年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

店舗等の不動産賃貸借契約および賃貸用不動産の定期借地権契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

店舗等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等は、使用見込期間を取得から5年と見積り、割引率は0.485%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

賃貸用不動産の定期借地権契約に伴う原状回復義務等は、当該契約の期間(旧借地法は建物の耐用年数)に応じて11年~30年と見積り、割引率は1.329%~2.301%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	91百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	8百万円
時の経過による調整額	0百万円
期末残高	101百万円

(注) 当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。



(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20年4月1日至平成21年3月31日)

	アパート 建築請負 事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	住宅等 不動産 販売事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	359,154	334,560	5,610	11,468	22,440	733,235	-	733,235
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	216	4,605	-	-	4,821	(4,821)	-
計	359,154	334,776	10,216	11,468	22,440	738,056	(4,821)	733,235
営業費用	289,042	336,315	11,021	22,133	24,605	683,117	(39)	683,078
営業利益又は営業損失( )	70,112	1,538	805	10,664	2,164	54,938	(4,782)	50,156
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	41,899	214,657	43,266	28,906	17,668	346,398	120,901	467,300
減価償却費	536	2,863	1,657	10	295	5,362	419	5,782
減損損失	-	2,807	-	-	-	2,807	-	2,807
資本的支出	278	5,379	489	5	1,446	7,598	4,154	11,753

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	アパート 建築請負 事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	住宅等 不動産 販売事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	237,062	342,316	6,734	24,643	9,619	620,376	-	620,376
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	397	2,972	-	35	3,406	(3,406)	-
計	237,062	342,713	9,706	24,643	9,655	623,782	(3,406)	620,376
営業費用	207,317	390,589	11,030	28,000	13,075	650,014	90	650,104
営業利益又は営業損失( )	29,744	47,875	1,324	3,356	3,419	26,231	(3,496)	29,727
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	30,735	183,177	55,911	3,996	10,019	283,840	112,671	396,511
減価償却費	1,033	1,983	1,967	2	105	5,092	1,203	6,295
減損損失	-	2,941	261	-	35	3,237	-	3,237
資本的支出	41	1,580	3,070	2	1,494	6,189	5,182	11,372

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業 ..... アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業 ..... アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業、ブロードバンド事業
- (3) ホテルリゾート関連事業 ..... ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) 住宅等不動産販売事業 ..... 戸建分譲住宅等の販売
- (5) その他事業 ..... シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業等

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた 配賦不能営業費用の金額	4,992	3,587	提出会社の総務部門等管理部門に係る費用
消去又は全社の項目に含めた 全社資産の金額	120,901	112,671	提出会社における余資運用資金(現金預金及び有価証券等)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等

#### 4. 所属セグメントの変更

当連結会計年度より、営業管理体制の変更に伴い事業内容の実態をより適正に反映させるため、従来「賃貸事業」に属していた国内ホテル事業を「ホテルリゾート関連事業」に、従来「その他事業」に属していたブロードバンド事業を「賃貸事業」に所属セグメントをそれぞれ変更いたしました。

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

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

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	アパート 建築請負 事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	住宅等 不動産 販売事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益								
売上高								
(1)外部顧客に対する売上高	359,154	345,914	8,004	11,468	8,692	733,235	-	733,235
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	216	4,605	-	-	4,821	(4,821)	-
計	359,154	346,130	12,609	11,468	8,692	738,056	(4,821)	733,235
営業費用	289,042	347,108	13,081	22,133	11,751	683,117	(39)	683,078
営業利益又は営業損失( )	70,112	977	472	10,664	3,059	54,938	(4,782)	50,156
資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出								
資産	41,899	205,737	53,710	28,906	16,144	346,398	120,901	467,300
減価償却費	536	2,651	2,079	10	84	5,362	419	5,782
減損損失	-	2,807	-	-	-	2,807	-	2,807
資本的支出	278	6,457	505	5	351	7,598	4,154	11,753

#### 5. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

##### 1. 棚卸資産の評価に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)八に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比べて、「住宅等不動産販売事業」の営業費用が8,664百万円増加し、営業損失が同額増加しております。

##### 2. 空室損失引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)ホに記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比較し、「賃貸事業」の営業費用が245百万円増加し、営業損失が同額増加しております。

(当連結会計年度)

##### 1. 工事契約に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比べて、「アパート建築請負事業」の売上高が6,349百万円、営業利益が1,614百万円それぞれ増加しております。

##### 2. 請負工事の原価計算方法変更

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

3. 資産除去債務に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較し、営業費用が「アパート建築請負事業」で45百万円、「賃貸事業」で14百万円、「ホテルリゾート関連事業」で2百万円、「住宅等不動産販売事業」で0百万円、その他事業で2百万円、「消去又は全社」で0百万円それぞれ増加し、営業損失が同額増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	729,237	3,997	733,235	-	733,235
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	115	5,076	5,192	(5,192)	-
計	729,353	9,074	738,427	(5,192)	733,235
営業費用	675,410	8,077	683,488	(409)	683,078
営業利益	53,942	996	54,938	(4,782)	50,156
資産	304,788	41,610	346,398	120,901	467,300

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

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

(注) 1. 国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

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

(前連結会計年度)

1. 棚卸資産の評価に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)八に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「日本」の営業費用が8,664百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

2. 空室損失引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)ホに記載のとおり、当連結会計年度より、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を、空室損失引当金に計上する方法に変更しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「日本」の営業費用が245百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(当連結会計年度)

1. 工事契約に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「日本」の売上高が6,349百万円増加し、営業損失が1,614百万円減少しております。

2. 請負工事の原価計算方法変更

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

3. 資産除去債務に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較し、営業費用が「日本」で63百万円、「グアム」で1百万円、「中華人民共和国」で0百万円、「消去又は全社」で0百万円それぞれ増加し、営業損失が同額増加しております。

【海外売上高】

- ・前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)  
海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。
- ・当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)  
海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

（ア）連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県 木更津市	100	建築資材の 製造・販売	(所有) 直接 50.0%	資材の購入等 役員の兼任	建築資材 の購入等	41,386	工事 未払金	10,570

（イ）連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	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	アパート の賃借	9		-
	三好 寿子		-			販売用不動産 の売却	土地の売却	52		-
						土地建物の 賃借	アパート の賃借	-	長期前払 費用	28
	吉岡 武司		-			土地建物の 賃借	アパート の賃借	12		-

（注）1. 上記(ア) (イ)金額のうち、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せん。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 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) アパートの賃借について、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) 土地の売却について、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. 三好寿子は当社常務取締役深山忠広の近親者であります。

4. 吉岡武司は当社取締役三池嘉一の近親者であります。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

（ア）連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	トーヨーミヤ マ工業㈱	千葉県 木更津市	100	建築資材の 製造・販売	(所有) 直接 50.0%	資材の購入等 役員の兼任	建築資材 の購入等	25,511	工事 未払金	5,690

（イ）連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	北川 芳輝		-		(被所有) 直接 0.5%	土地建物の 賃借	アパート の賃借	10		-
	三好 寿子		-			建物の 建築請負	アパート の建築請負	193		-
						土地建物の 賃借	アパート の賃借	15	長期前払 費用	25
	吉岡 武司		-			土地建物の 賃借	アパート の賃借	12		-

（注）1. 上記(ア)(イ)の金額のうち、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せん。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 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) アパートの賃借について、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) 土地の売却について、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. 北川芳輝は平成22年2月5日付で取締役を辞任しております。

4. 三好寿子は当社常務取締役深山忠広の近親者であります。

5. 吉岡武司は当社取締役三池嘉一の近親者であります。

## ( 1 株当たり情報 )

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

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	146,442	70,979
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	88
(うち新株予約権)	(-)	(88)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	146,442	70,890
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	151,378	151,876

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

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	9,951	79,075
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	9,951	79,075
期中平均株式数(千株)	156,620	151,511
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		第1回新株予約権2種類(新株予約権の数1,712個)

3. 「レオパレス 2 1 従業員持株会信託口」が所有する当社株式(当連結会計年度末現在3,098千株)については、連結財務諸表において自己株式として認識しているため、当連結会計年度の「1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数」及び「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

## ( 重要な後発事象 )

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)								
<p>当社は平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において、会社法に基づき、従来の取締役に対する役員退職慰労金制度を廃止し、株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を発行すること及び当社執行役員、従業員および当社の主要な子会社の取締役であって、当社の取締役会が定めた者に対してストックオプションとして特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>その内容は「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (8) スtockオプション制度の内容」に記載のとおりであります。</p>	<p>重要な資産の担保提供</p> <p>当社は、取引先金融機関からの要請により、借入金に対する追加担保として下記の資産を提供することを平成22年6月25日付で合意いたしました。</p> <p>担保提供資産の種類及び簿価</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>29,584 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>11,846 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,079 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>42,510 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	建物及び構築物	29,584 百万円	土地	11,846 百万円	その他	1,079 百万円	計	42,510 百万円
建物及び構築物	29,584 百万円								
土地	11,846 百万円								
その他	1,079 百万円								
計	42,510 百万円								

【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12回無担保社債	平成21年9月30日	-	3,720 (560)	1.04	なし	平成28年9月30日
合計	-	-	-	3,720 (560)	-	-	-

(注)1.( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
560	560	560	560	560

【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	-	9,719	1.50	-
1年以内に返済予定の長期借入金	17,492	20,280	2.22	-
1年以内に返済予定のリース債務	792	1,196	4.28	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	22,897	22,761	2.25	平成24年～平成25年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,006	3,639	4.39	平成24年～平成29年
合計	44,188	57,598	-	-

(注)1.平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2.長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間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	17,840	4,921	-	-
リース債務	1,170	1,170	853	318

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、資産除去債務明細表の作成を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第2四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第3四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日	第4四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日
売上高(百万円)	128,918	181,472	124,018	185,966
税金等調整前四半期純損失 (百万円)	11,625	471	14,793	50,636
四半期純損失(百万円)	5,226	7,012	14,887	51,949
1株当たり四半期純損失(円)	34.53	46.32	98.28	342.18



2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：百万円)

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

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

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

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

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

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 0	3 130
関係会社借入償還益	7 3	-
貸倒引当金戻入額	115	1,114
役員退職慰労引当金戻入額	-	92
借上賃料引当金戻入額	399	-
特別利益合計	518	1,336
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	4 0	4 226
固定資産除却損	5 122	5 839
販売用不動産評価損	2,560	-
減損損失	6 2,807	6 3,202
投資有価証券評価損	3,405	-
子会社株式評価損	2,791	231
貸倒引当金繰入額	786	72
空室損失引当金繰入額	8 4,313	8 10,342
事業構造改善費用	-	9 29,855
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	413
その他	-	10 559
特別損失合計	16,786	45,744
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	32,555	77,233
法人税、住民税及び事業税	21,455	284
過年度法人税等	0	1,358
法人税等調整額	1,984	139
法人税等合計	23,439	1,503
当期純利益又は当期純損失( )	9,116	78,736

【売上原価明細書】

(1) 請負事業売上原価明細書

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

(注) 1. 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

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

(2) 賃貸事業売上原価明細書

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

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

(3) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
不動産事業売上原価	20,576	49.9	26,691	71.0
ブロードバンド事業売上原価	12,232	29.6	-	-
シルバー事業売上原価	8,438	20.5	9,815	26.1
国内ホテル事業売上原価	-	-	1,102	2.9
その他事業売上原価	41,247	100.0	37,610	100.0

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

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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



【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<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 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>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(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 時価のあるもの 同左</p> <p>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. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>主として個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益及び経常利益は8,664百万円減少し、税引前当期純利益は11,224百万円減少しております。</p>	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)</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>上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)</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.....50年 工具、器具及び備品.....5年</p>	<p>(1) 有形固定資産 賃貸用有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p>

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
	<p>(3)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(4)長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下の通りであります。 一括借上前払家賃……………3～5年</p>	<p>(2)無形固定資産(リース資産を除く) 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法</p> <p>(3)リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>(4)長期前払費用 同左</p>
5.繰延資産の処理方法		社債発行費 償還期限までの期間で均等償却しております。
6.外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。	同左
7.引当金の計上基準	<p>(1)貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2)賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。</p>	<p>(1)貸倒引当金 同左</p> <p>(2)賞与引当金 同左</p> <p>(3)退職給付引当金 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。 過去勤務債務は、その発生時の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費用処理しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号平成20年7月31日)を適用しております。なお、これによる営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
	<p>(4) 役員退職慰労引当金            役員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。</p> <p>(5) 空室損失引当金            賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)            賃貸事業においては、従来、一括借上契約による個別賃貸物件の将来損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金を計上しておりましたが、最近の景気後退から、入居率の低下傾向が顕著となり、管理物件数の増加に伴いその重要性が増加するものと予想されること、及び近年の引当金に係る会計慣行を踏まえ、従前の借上賃料引当金を廃止し、これを包含する引当金として新たに、当事業年度から個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を、空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額306百万円は売上原価に計上し、過年度対応額4,313百万円は特別損失に計上するとともに、前期末において計上していた借上賃料引当金399百万円を取崩し、全額特別利益に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ245百万円減少し、税引前当期純利益は4,159百万円減少しております。</p> <p>なお、当第3四半期累計期間までは従来の方法によっておりますが、当下半年の急激な景気後退の中で、より保守的な立場での引当方針変更の必要性並びに正当性の判断を行うため、アパート賃貸事業の繁忙期である2・3月の状況を見極める必要があったことから、当期末において変更したものであります。従って、当第3四半期累計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ533百万円少なく、税引前四半期純利益は3,381百万円多く計上されております。</p>	<p>(4) 空室損失引当金            賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)            賃貸事業においては、従来、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しておりましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当事業年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、当事業年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、税引前当期純損失は10,342百万円増加しております。</p> <p>なお、当第3四半期累計期間までは従来の方法によっておりましたが、当期における業績の急激な悪化を受け、安定的な収益体質への転換を図るために推進する事業構造改革の一環として、当年度末において当該体制が整備されたことにより、個別賃貸物件毎の将来予測入居率に基づく精緻な引当金計算が可能となったことから、当事業年度末において変更したものであります。また、変更後の方法は、直近の実態並びに営業施策を踏まえた将来の予測入居率に基づき引当金計算をするものであり、体制整備前に遡及して将来予測に基づく計算を行うことは困難かつ合理性を欠くため、当第3四半期累計期間に変更後の方法によった場合との比較をしておりません。</p>

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)				
	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。</p>	<p>(5) 完成工事補償引当金</p> <p>同左</p>				
8. 収益及び費用の計上基準		<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事</p> <p>工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）</p> <p>ロ その他の工事</p> <p>工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日）を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ1,614百万円減少しております。</p>				
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="448 1478 932 1556"> <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>将来の市場金利上昇リスクを回避するため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借入金					
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</p> <p>税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理</p> <p>同左</p>				

## 【会計処理方法の変更】

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

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

## 【表示方法の変更】

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

【追加情報】

<p>前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
	<p>(役員退職慰労引当金)</p> <p>役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。</p> <p>これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当事業年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期未払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入額」に計上しております。</p>
	<p>(従業員株式所有制度について)</p> <p>当社は、当事業年度において、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型E S O P」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)が、信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。</p> <p>なお、当社は平成21年9月18日付で自己株式3,597,100株を信託口へ譲渡しております。</p> <p>当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても貸借対照表及び損益計算書に含めて計上しております。なお、当事業年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。</p>

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)																																										
<p>1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">12,489 百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">59 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">43,857 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">93 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td style="text-align: right;">420 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,920 百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,260 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,986 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,246 百万円</td> </tr> </table>	建物	12,489 百万円	構築物	59 百万円	土地	43,857 百万円	投資有価証券	93 百万円	投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円	計	56,920 百万円	1年内返済予定の長期借入金	16,260 百万円	長期借入金	21,986 百万円	計	38,246 百万円	<p>1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,157 百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,288 百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">32,609 百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">270 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">83,908 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">833 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他 (会員権)</td> <td style="text-align: right;">420 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">121,487 百万円</td> </tr> </table> <p>担保提供資産に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,720 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,280 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,761 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,762 百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,157 百万円	仕掛販売用不動産	2,288 百万円	建物	32,609 百万円	構築物	270 百万円	土地	83,908 百万円	投資有価証券	833 百万円	投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円	計	121,487 百万円	短期借入金	6,720 百万円	1年内返済予定の長期借入金	20,280 百万円	長期借入金	22,761 百万円	計	49,762 百万円
建物	12,489 百万円																																										
構築物	59 百万円																																										
土地	43,857 百万円																																										
投資有価証券	93 百万円																																										
投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円																																										
計	56,920 百万円																																										
1年内返済予定の長期借入金	16,260 百万円																																										
長期借入金	21,986 百万円																																										
計	38,246 百万円																																										
販売用不動産	1,157 百万円																																										
仕掛販売用不動産	2,288 百万円																																										
建物	32,609 百万円																																										
構築物	270 百万円																																										
土地	83,908 百万円																																										
投資有価証券	833 百万円																																										
投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円																																										
計	121,487 百万円																																										
短期借入金	6,720 百万円																																										
1年内返済予定の長期借入金	20,280 百万円																																										
長期借入金	22,761 百万円																																										
計	49,762 百万円																																										
<p>2 有価証券のうち45百万円および投資有価証券のうち9百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	<p>2 投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">35 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">386 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">89 百万円</td> </tr> </table>	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	386 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	89 百万円																																				
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35 百万円																																										
住宅建設瑕疵担保保証金	386 百万円																																										
住宅販売瑕疵担保保証金	89 百万円																																										
<p>3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">1,728 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">853 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">199 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,791 百万円</td> </tr> </table>	破産・更生債権	10 百万円	破産・更生申立中の債権	1,728 百万円	長期化営業貸付金	853 百万円	その他	199 百万円	計	2,791 百万円	<p>3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">1,207 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">506 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">169 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,882 百万円</td> </tr> </table>	破産・更生申立中の債権	1,207 百万円	長期化営業貸付金	506 百万円	その他	169 百万円	計	1,882 百万円																								
破産・更生債権	10 百万円																																										
破産・更生申立中の債権	1,728 百万円																																										
長期化営業貸付金	853 百万円																																										
その他	199 百万円																																										
計	2,791 百万円																																										
破産・更生申立中の債権	1,207 百万円																																										
長期化営業貸付金	506 百万円																																										
その他	169 百万円																																										
計	1,882 百万円																																										
<p>4 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(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</td> <td style="text-align: right;">1,810 百万円</td> </tr> <tr> <td>(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</td> <td style="text-align: right;">30 百万円</td> </tr> <tr> <td>(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</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> </table>	(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,810 百万円	(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	(3)責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務	0 百万円	<p>4 保証債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(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</td> <td style="text-align: right;">1,709 百万円</td> </tr> <tr> <td>(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</td> <td style="text-align: right;">30 百万円</td> </tr> </table>	(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,709 百万円	(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																																
(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,810 百万円																																										
(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																																										
(3)責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務	0 百万円																																										
(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,709 百万円																																										
(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>5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産2,056百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、土地に1,421百万円、建設仮勘定に634百万円を振替えております。</p>	<p>5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。</p>																																										



前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)												
<p>6 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 style="text-align: right;">工事未払金 10,570 百万円</p>	<p>6 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 style="text-align: right;">工事未払金 5,690 百万円</p>												
<p>7 当社は、子会社との間に貸出コミットメント契約を締結しております。当該契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">8,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	8,000 百万円	貸出実行残高	8,000 百万円	差引額	- 百万円	<p>7 当社は、子会社との間に貸出コミットメント契約を締結しております。当該契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">3,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	3,000 百万円	貸出実行残高	3,000 百万円	差引額	- 百万円
貸出コミットメントの総額	8,000 百万円												
貸出実行残高	8,000 百万円												
差引額	- 百万円												
貸出コミットメントの総額	3,000 百万円												
貸出実行残高	3,000 百万円												
差引額	- 百万円												
	<p>8 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,500 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	- 百万円	差引額	16,500 百万円						
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	- 百万円												
差引額	16,500 百万円												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																						
<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">8,664百万円</p>	<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,670百万円</p>																						
<p>2 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。</p> <p style="text-align: right;">受取利息 214百万円</p>	<p>2 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。</p> <p style="text-align: right;">受取利息 90百万円</p>																						
<p>3 固定資産売却益の内訳</p> <p style="text-align: right;">車輦運搬具 0百万円</p>	<p>3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">129百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">130百万円</td> </tr> </table>	建物	129百万円	土地	0百万円	計	130百万円																
建物	129百万円																						
土地	0百万円																						
計	130百万円																						
<p>4 固定資産売却損の内訳</p> <p style="text-align: right;">車輦運搬具 0百万円</p>	<p>4 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">216百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">226百万円</td> </tr> </table>	建物	10百万円	土地	216百万円	計	226百万円																
建物	10百万円																						
土地	216百万円																						
計	226百万円																						
<p>5 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">94百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">122百万円</td> </tr> </table>	建物	94百万円	構築物	1百万円	工具、器具及び備品	6百万円	建設仮勘定	20百万円	計	122百万円	<p>5 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">779百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">839百万円</td> </tr> </table>	建物	779百万円	構築物	26百万円	工具、器具及び備品	30百万円	リース資産	3百万円	計	839百万円		
建物	94百万円																						
構築物	1百万円																						
工具、器具及び備品	6百万円																						
建設仮勘定	20百万円																						
計	122百万円																						
建物	779百万円																						
構築物	26百万円																						
工具、器具及び備品	30百万円																						
リース資産	3百万円																						
計	839百万円																						
<p>6 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。</p> <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 等59棟)</td> <td>建物</td> <td>北海道札幌市</td> <td style="text-align: center;">680</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td style="text-align: center;">2,127</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(2,807百万円)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及び正味売却価額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 等59棟)	建物	北海道札幌市	680	土地	ほか	2,127	<p>6 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。</p> <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 等111棟)</td> <td>建物</td> <td>東京都世田谷区</td> <td style="text-align: center;">268</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td style="text-align: center;">2,934</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(3,202百万円)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及び正味売却価額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 等111棟)	建物	東京都世田谷区	268	土地	ほか	2,934
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																				
賃貸用資産 (アパート 等59棟)	建物	北海道札幌市	680																				
	土地	ほか	2,127																				
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																				
賃貸用資産 (アパート 等111棟)	建物	東京都世田谷区	268																				
	土地	ほか	2,934																				
<p>7 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リートの解散に伴い生じたものであります。</p>																							
<p>8 賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更したことにより発生した過年度対応額を計上しております。</p>	<p>8 賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるために計上している空室損失引当金の見積方法について、過去の実績入居率に基づく方法から、将来の予測入居率に基づく方法に変更したことに伴う差額を計上しております。</p>																						

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)														
	<p>9 当事業年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発中止または売却予定固定資産の減損額</td> <td>18,761</td> </tr> <tr> <td>請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額</td> <td>10,204</td> </tr> <tr> <td>店舗閉鎖に係る費用</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>リース契約の中途解約違約金</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>退職金特別加算金</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29,855</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761	請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204	店舗閉鎖に係る費用	511	リース契約の中途解約違約金	297	退職金特別加算金	80	計	29,855
項目	金額 (百万円)														
開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761														
請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204														
店舗閉鎖に係る費用	511														
リース契約の中途解約違約金	297														
退職金特別加算金	80														
計	29,855														
	<p>10 その他の内訳</p> <table> <tbody> <tr> <td>コミットメントライン</td> <td>330 百万円</td> </tr> <tr> <td>前払手数料償却額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>過年度消費税等</td> <td>228 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>559 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	コミットメントライン	330 百万円	前払手数料償却額		過年度消費税等	228 百万円	計	559 百万円						
コミットメントライン	330 百万円														
前払手数料償却額															
過年度消費税等	228 百万円														
計	559 百万円														

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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	165,059	8,000,655	-	8,165,714
合計	165,059	8,000,655	-	8,165,714

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

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	8,165,714	273	498,600	7,667,387
合計	8,165,714	273	498,600	7,667,387

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加273株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少498,600株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 (ア)有形固定資産 主として、賃貸事業におけるアパート備え付けの家具・家電製品等(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(イ)無形固定資産 ソフトウェアであります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法 重要な会計方針「4. 固定資産の減価償却の方法(3)」に記載のとおりであります。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>17,466</td> <td>8,836</td> <td>8,629</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,476</td> <td>8,841</td> <td>8,635</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>2,834百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,307</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,141</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>4,037百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>3,494</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>540</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 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。</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 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。</p>		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	10	4	6	工具、器具及び備品	17,466	8,836	8,629	合計	17,476	8,841	8,635	1年内	2,834百万円	1年超	6,307	合計	9,141	支払リース料	4,037百万円	減価償却費相当額	3,494	支払利息相当額	540	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 (ア)有形固定資産 同左</p> <p>(イ)無形固定資産 同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>14,536</td> <td>8,727</td> <td>5,808</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,543</td> <td>8,731</td> <td>5,811</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>2,535百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,721</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,256</td> </tr> </table> <p>(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>3,187百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,767</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>359</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5)利息相当額の算定方法 同左</p>		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	7	3	3	工具、器具及び備品	14,536	8,727	5,808	合計	14,543	8,731	5,811	1年内	2,535百万円	1年超	3,721	合計	6,256	支払リース料	3,187百万円	減価償却費相当額	2,767	支払利息相当額	359
	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	10	4	6																																																						
工具、器具及び備品	17,466	8,836	8,629																																																						
合計	17,476	8,841	8,635																																																						
1年内	2,834百万円																																																								
1年超	6,307																																																								
合計	9,141																																																								
支払リース料	4,037百万円																																																								
減価償却費相当額	3,494																																																								
支払利息相当額	540																																																								
	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	7	3	3																																																						
工具、器具及び備品	14,536	8,727	5,808																																																						
合計	14,543	8,731	5,811																																																						
1年内	2,535百万円																																																								
1年超	3,721																																																								
合計	6,256																																																								
支払リース料	3,187百万円																																																								
減価償却費相当額	2,767																																																								
支払利息相当額	359																																																								

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)				当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			
2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のもの に係る未経過リース料等				2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のもの に係る未経過リース料等			
	未経過リース料 (百万円)	前払リース料 (百万円)	差引額 (百万円)		未経過リース料 (百万円)	前払リース料 (百万円)	差引額 (百万円)
1年内	255,971 (255,913)	25,268 (25,268)	230,703 (230,644)	1年内	279,727 (279,685)	25,394 (25,394)	254,332 (254,290)
1年超	1,172,275 (1,172,226)	59,774 (59,774)	1,112,501 (1,112,451)	1年超	1,183,488 (1,183,477)	50,300 (50,300)	1,133,187 (1,133,176)
合計	1,428,247 (1,428,140)	85,043 (85,043)	1,343,204 (1,343,096)	合計	1,463,215 (1,463,162)	75,695 (75,695)	1,387,520 (1,387,467)
(注) 上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上 賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定され ている期間のものであり、( )に金額を内数で記 載しております。				(注) 上記のうち主要なものは、賃貸事業等における借上 賃料のうち、一括借上契約において賃料が固定され ている期間のものであり、( )に金額を内数で記 載しております。			

(有価証券関係)

関連会社株式で時価のあるもの

前事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式1,556百万円、関連会社株式50百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載してありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
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	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
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
減損損失	減損損失
9,904	19,020
販売用不動産評価損	繰越欠損金
4,756	13,872
賃貸収入前受金	空室損失引当金
3,643	12,910
貸倒引当金	貸倒引当金
3,496	4,180
退職給付引当金	退職給付引当金
2,510	2,962
株式評価損	賃貸収入前受金
2,022	2,118
空室損失引当金	株式評価損
1,879	2,116
固定資産評価損	販売用不動産評価損
1,629	2,067
賞与引当金	固定資産評価損
1,519	1,629
未払事業税	賞与引当金
1,008	1,107
預り金	預り金
811	738
未払金	販売促進費
571	609
役員退職慰労引当金	長期未払金
521	482
完成工事補償引当金	未払金
457	360
ソフトウェア	ソフトウェア
292	348
減価償却費	資産除去債務
146	210
請負売上値引	請負売上値引
135	147
少額資産	減価償却費
54	144
貸倒損失	完成工事補償引当金
40	132
その他	未払事業税
268	41
繰延税金資産小計	貸倒損失
35,672	34
評価性引当額	少額資産
22,109	22
繰延税金資産合計	その他
13,563	692
繰延税金負債	繰延税金資産小計
その他有価証券評価差額金	65,951
43	評価性引当額
繰延税金負債合計	52,232
43	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	13,718
13,520	繰延税金負債
	固定資産除去費用
	15
	その他有価証券評価差額金
	78
	繰延税金負債合計
	93
	繰延税金資産の純額
	13,624
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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(%)	税引前当期純損失であるため記載しておりません。
法定実効税率	
40.69	
(調整)	
評価性引当額増減による影響	
20.81	
交際費等永久に損金に算入されない項目	
10.08	
住民税均等割等	
0.92	
その他	
0.50	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
72.00	

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成22年3月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

店舗等の不動産賃貸借契約および賃貸用不動産の定期借地権契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

店舗等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等は、使用見込期間を取得から5年と見積り、割引率は0.485%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

賃貸用不動産の定期借地権契約に伴う原状回復義務等は、当該契約の期間(旧借地法は建物の耐用年数)に応じて11年~30年と見積り、割引率は1.329%~2.301%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	91百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	8百万円
時の経過による調整額	0百万円
期末残高	101百万円

(注) 当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 991円 25銭	1株当たり純資産額 471円 21銭
1株当たり当期純利益 58円 21銭	1株当たり当期純損失 519円 68銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	150,053	71,654
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	88
(うち新株予約権)	(-)	(88)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	150,053	71,565
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	151,378	151,876

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

	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	9,116	78,736
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	9,116	78,736
期中平均株式数(千株)	156,620	151,511
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		第1回新株予約権2種類(新株予約権の数1,712個)

3. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(当事業年度末現在3,098千株)については、財務諸表において自己株式として認識しているため、当事業年度の「1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数」及び「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>当社は、平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において、会社法に基づき、従来の取締役に対する役員退職慰労金制度を廃止し、株式報酬型ストックオプションとして新株予約権を発行すること及び当社執行役員、従業員および当社の主要な子会社の取締役であって、当社の取締役会が定めた者に対してストックオプションとして特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを決議いたしました。</p> <p>その内容は「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (8) ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。</p>	



## 【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	エース証券(株)	3,000,000	1,080
		トーヨーカネツ(株)	3,500,000	661
		トーヨーコーケン(株)	1,219,000	68
		PBAフィナンシャル・ホールディングス(株)	1,000	19
		セブン工業(株)	108,550	12
		住宅産業信用保証(株)	460	4
		イーバンク銀行(株)	1,000	2
		小計	7,830,010	1,848
計		7,830,010	1,848	

## 【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	第47回利付国債	10	10
		小計	10	10
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
		小計	500	500
	その他 有価証券	第69回分離元本国債	10	9
		第82回利付国債	5	5
		第85回利付国債	10	10
		第87回利付国債	102	101
		第88回分離元本国債	38	36
		第305回分離元本国債	544	475
		レパード・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
		レパード・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
		ノムラヨーロッパファイナンスエヌバイ 早期償還条件付ユーロ円建債	500	318
		小計	2,033	1,782
		計	2,543	2,292

## 【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)	335,982,718	291
		(劣後受益権) 貸付債権信託劣後受益権(2.5銘柄)	-	498
		(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	290
		小計	-	1,080
		計	-	1,080

【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	65,573	1,934	2,520 (1,128)	64,987	31,254	2,312	33,732
構築物	783	30	127 (72)	687	375	48	311
機械及び装置	552	128	-	681	235	70	445
車輛運搬具	12	-	-	12	12	0	0
工具、器具及び備品	7,770	887	372 (6)	8,284	6,560	934	1,724
土地	107,831	1,707	20,411 (19,951)	89,127	-	-	89,127
リース資産	3,989	1,943	10	5,923	1,546	1,062	4,376
建設仮勘定	2,860	5,287	4,791 (1,035)	3,356	-	-	3,356
有形固定資産計	189,373	11,920	28,234 (22,193)	173,059	39,984	4,428	133,075
無形固定資産							
借地権	321	-	-	321	-	-	321
電話加入権	245	0	-	245	-	-	245
ソフトウェア	-	1,417	-	1,417	283	283	1,134
リース資産	10	9	-	19	4	3	14
ソフトウェア仮勘定	2,326	3,689	1,488	4,527	-	-	4,527
無形固定資産計	2,903	5,116	1,488	6,531	288	286	6,243
長期前払費用	137,748	17,434	18,500	136,682	59,534	27,398	77,147 (25,911)
繰延資産							
社債発行費	-	96	-	96	6	6	89
繰延資産計	-	96	-	96	6	6	89

(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。

建設仮勘定 . . . . . 国内ホテル新築工事による増加 2,834百万円  
長期前払費用 . . . . . 一括借上前払家賃による増加 16,852百万円

3. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地 . . . . . 所有目的変更に伴う減損処理による減少 17,017百万円  
長期前払費用 . . . . . 一括借上前払家賃の償却 17,105百万円

4. 土地の当期増加額のうち650百万円および建設仮勘定の当期増加額のうち1,186百万円は、仕掛販売用不動産からの振替によるものであります。

5. 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	11,150	2,853	649	1,190	12,163
賞与引当金	3,735	3,047	3,735	-	3,047
完成工事補償引当金	1,123	-	308	488	326
役員退職慰労引当金	1,281	30	35	1,277	-
空室損失引当金	4,620	27,108	-	-	31,728

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

2. 完成工事補償引当金の当期減少額(その他)は、洗替による戻入額であります。

3. 役員退職慰労引当金の当期減少額(その他)は、「追加情報」に記載のとおり、役員退職慰労引当金制度廃止による振替額であります。

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## 現金預金

区分	金額(百万円)
現金	99
預金	
当座預金	60,069
普通預金	5,181
通知預金	1,171
計	66,421
合計	66,521

## 売掛金

## イ．相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)セディナ	3,113
りそなカード(株)	753
(株)ジェーシービー	254
あいおい損害保険(株)	218
(株)JALカード	61
その他	3,307
計	7,708

## ロ．売掛金滞留状況

発生年月	金額(百万円)
平成22年3月	6,270
2月	1,225
1月	66
平成21年12月	34
11月	19
10月以前	93
計	7,708

## 完成工事未収入金

## イ．相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
個人	4,736
計	4,736

(注) 当社の主な相手先は不特定多数の個人であります。

## ロ．完成工事未収入金滞留状況

発生年月	金額(百万円)
平成22年3月	4,326
2月	249
1月	2
平成21年12月	5
11月	13
10月以前	138
計	4,736

販売用不動産  
地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物		計
	面積 (㎡)	金額 (百万円)	面積 (㎡)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
東京都	1,666.63	389	2,263.66	174	564
富山県	3,053.35	410	-	-	410
岩手県	2,879.28	397	-	-	397
計	7,599.26	1,196	2,263.66	174	1,371

仕掛販売用不動産  
地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物	計
	面積 (㎡)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
東京都	1,591.78	1,256	-	1,256
京都府	2,218.63	820	-	820
千葉県	9,674.12	342	-	342
愛知県	583.73	90	-	90
兵庫県	793.91	56	-	56
福島県	2,245.25	20	-	20
計	3,622.89	2,584	-	2,584

## 未成工事支出金

内訳	金額 (百万円)
材料費	358
外注費	783
経費	42
計	1,184

## 貯蔵品

内訳	金額 (百万円)
賃貸物件管理備品	385
販売促進用物資	26
その他	52
計	464

## 前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	25,394
アレンジャーフィー等事務手数料	766
賃貸物件町内会費	304
Jリーグオフィシャルスポンサー料	236
基幹システムライセンス使用料	179
その他	995
計	27,877

## 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
Leopalace Guam Corporation	51,121

## 長期前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	50,300
アレンジャーフィー等事務手数料	568
繰延消費税	300
敷金・礼金・更新料償却	61
その他	4
計	51,236

## 負債の部

## 買掛金

相手先	金額(百万円)
(株)NTTコミュニケーションズ	1,080
加賀ソルネット(株)	439
(株)備前屋	170
(株)センコー引越プラザ	133
小山(株)	113
その他	705
計	2,641

## 工事未払金

相手先	金額(百万円)
トーヨーミヤマ工業(株)	5,690
(株)大川	1,611
(株)伸永大阪	1,490
セブン工業(株)	1,403
大成ロテック(株)	1,174
その他	32,006
計	43,375

## 前受金

内訳	金額(百万円)
マンスリーレオパレス利用料	81,213
アパート家賃	17,222
その他	87
計	98,523

## 長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	21,054
(株)りそな銀行	10,996
(株)三菱東京UFJ銀行	10,991
計	43,042

(注) 上記金額には、1年内返済予定の長期借入金20,280百万円を含んでおります。

## 長期預り敷金保証金

内訳	金額(百万円)
アパート修繕一時金	38,358
ゴルフ会員権預託金	6,499
その他	1,240
計	46,098

## (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						
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						
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 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 (特別口座) 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  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 <a href="http://www.leopalace21.co.jp/IR.html">http://www.leopalace21.co.jp/IR.html</a>						
株主に対する特典	<p>毎年3月31日及び9月30日の権利確定日に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、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第35期）（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）平成21年6月30日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年6月30日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第37第1四半期）（自平成21年4月1日至平成21年6月30日）平成21年8月11日関東財務局長に提出

（第37第2四半期）（自平成21年7月1日至平成21年9月30日）平成21年11月13日関東財務局長に提出

（第37第3四半期）（自平成21年10月1日至平成21年12月31日）平成22年2月12日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

平成21年10月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号（財政状態及び経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成21年12月22日関東財務局長に提出

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（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年2月5日関東財務局長に提出

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（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年4月15日関東財務局長に提出

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（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年5月7日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態及び経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年5月18日関東財務局長に提出

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（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

## 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及び内部統制監査報告書

平成21年6月30日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 川松 久芳 印

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21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21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 (イ)重要な資産の評価基準及び評価方法」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
2. 「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 (ニ)重要な引当金の計上基準」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、従来の借上賃料引当金を廃止し、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
3. 「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(リース取引に関する会計基準)」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」を適用している。

### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス21の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、株式会社レオパレス21が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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。

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) 1. 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。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年6月28日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	遠藤 了 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地 勉 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川 克明 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22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22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4.会計処理基準に関する事項(3)重要な引当金の計上基準」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、従来の個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
- 「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(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、「工事契約に関する会計基準」及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」を適用している。
- 「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(会計方針の変更)」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、当連結会計年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当連結会計年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更している。
- 「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(資産除去債務に関する会計基準)」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。
- 「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は取引先金融機関からの要請により、借入金に対する追加担保として資産を提供することを平成22年6月25日付で合意している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社レオパレス21の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、株式会社レオパレス21が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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。

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)1. 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。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年6月30日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 川松 久芳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの第36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21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

1. 「重要な会計方針 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法」に記載されているとおり、会社は当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
2. 「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、会社は従来の借上賃料引当金を廃止し、当事業年度から個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
3. 「会計処理方法の変更（リース取引に関する会計基準）」に記載されているとおり、会社は当事業年度から「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」を適用している。

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) 1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年6月28日

株式会社レオパレス21  
取締役会 御中

### 太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	遠藤 了 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地 勉 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川 克明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22年3月31日までの第37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22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、会社は当事業年度から、従来の個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
- 「重要な会計方針8.収益及び費用の計上基準」に記載されているとおり、会社は当事業年度から、「工事契約に関する会計基準」及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」を適用している。
- 「会計処理方法の変更（会計方針の変更）」に記載されているとおり、会社は当事業年度から、当事業年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当事業年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更している。
- 「会計処理方法の変更（資産除去債務に関する会計基準）」に記載されているとおり、会社は当事業年度から、「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。

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) 1. 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。
- 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。