

【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23年6月29日
【事業年度】	第38期（自平成22年4月1日至平成23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】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【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】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【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	第38期 平成23年3月
売上高(百万円)	631,608	672,973	733,235	620,376	484,390
経常損益(百万円)	73,002	60,847	46,785	33,831	31,808
当期純損益(百万円)	37,358	342	9,951	79,075	40,889
包括利益(百万円)	-	-	-	-	39,868
純資産額(百万円)	185,784	170,155	146,442	70,979	33,040
総資産額(百万円)	454,819	493,956	467,300	396,511	298,274
1株当たり純資産額(円)	1,054.99	1,036.43	967.40	466.76	195.91
1株当たり当期純損益(円)	234.68	2.15	63.54	521.91	261.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	36.97	33.44	31.34	17.88	11.07
自己資本利益率(%)	24.76	0.21	6.39	72.77	78.70
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)	63,308	11,745	62,843	12,990	28,337
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	15,930	148	10,048	8,889	13,143
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	17,018	26,779	33,885	15,281	15,890
現金及び現金同等物の 期末残高(百万円)	75,166	60,965	78,375	72,031	40,492
従業員数(人)	7,409	8,678	9,926	8,582	7,114
[外、平均臨時雇用者数]	[568]	[643]	[766]	[948]	[1,051]

(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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	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	第38期 平成23年3月
売上高(百万円)	624,553	666,472	727,316	615,367	478,109
経常損益(百万円)	74,183	61,813	48,823	32,825	30,596
当期純損益(百万円)	39,597	3,164	9,116	78,736	39,814
資本金(百万円)	55,640	55,640	55,640	55,640	56,562
発行済株式総数(千株)	159,543	159,543	159,543	159,543	175,443
純資産額(百万円)	167,796	160,187	150,053	71,654	33,849
総資産額(百万円)	444,020	483,200	469,632	395,539	296,846
1株当たり純資産額(円)	1,052.81	1,005.07	991.25	471.21	200.70
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)(円)	50.00 (15.00)	80.00 (30.00)	30.00 (30.00)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純損益(円)	248.45	19.85	58.21	519.68	254.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	37.79	33.15	31.95	18.09	11.40
自己資本利益率(%)	26.32	1.93	5.88	71.06	75.55
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) [外、平均臨時雇用者数]	6,489 [560]	7,771 [637]	9,017 [766]	7,739 [948]	6,240 [1,035]

(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。

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)ユニットアース(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 Leopalance Guam Corporation)を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」を発売し、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(株)大阪証券取引所)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 Leopalance Guam Distributing Corporation)を設立
平成8年9月	グアムに間接100%出資の子会社 MGC Service Corporation(現 Leopalance 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「LEONET」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19年4月	100%出資の子会社 (株)レオパレス・ファイナンス(現 プラザ賃貸管理保証(株))を設立
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
平成21年8月	100%出資の特例子会社 (株)レオパレス・スマイルを設立
平成22年4月	レオパレス・パートナーズ(加盟店制度)を開始

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、賃貸事業とアパート建築請負事業を主たる業務としております。

当社グループ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4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」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

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サービスを行っております。
また、(株)レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介業、プラザ賃貸管理保証(株)は家賃保証業を行っております。

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。

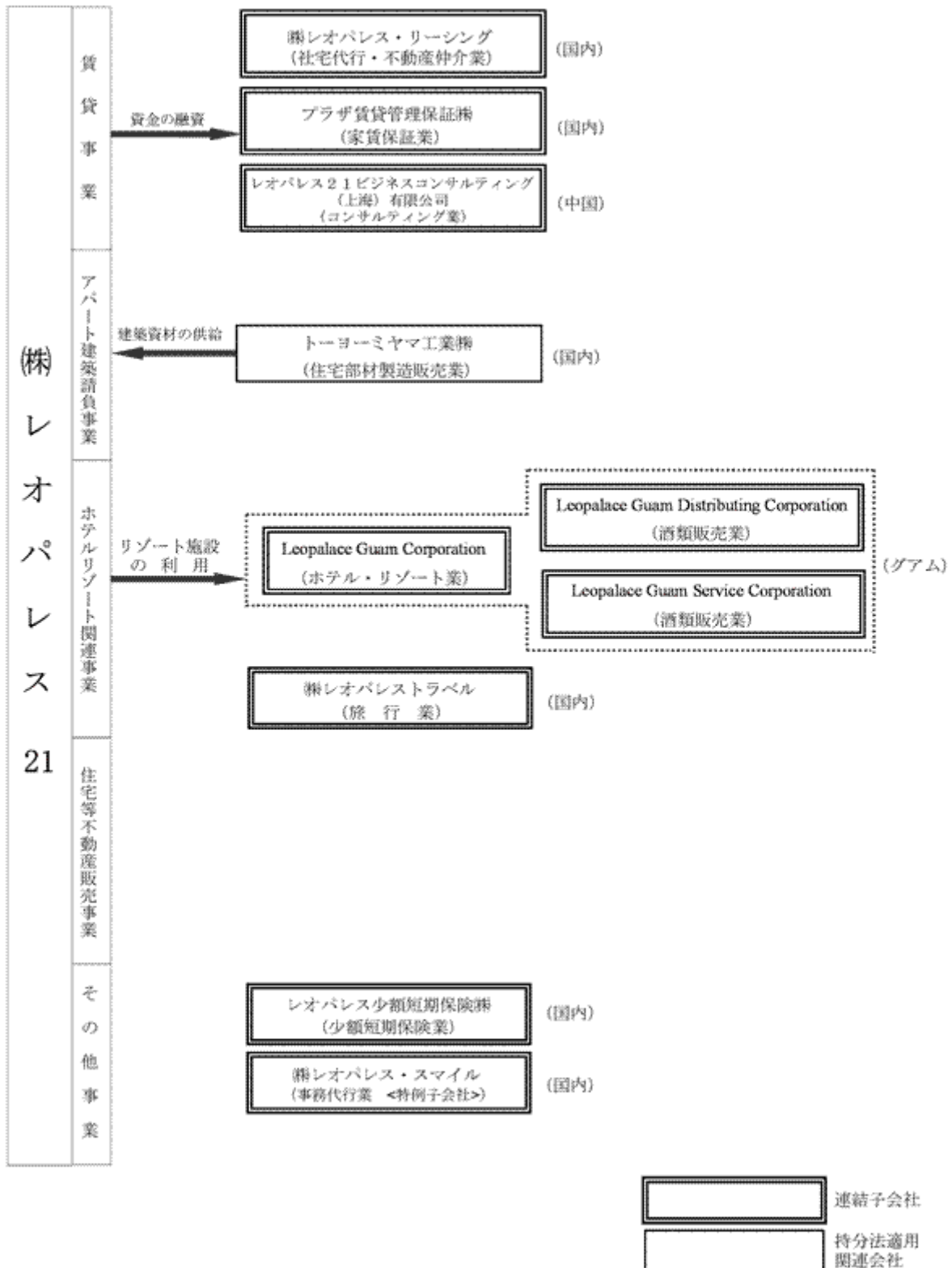
ホテルリゾート関連事業.....海外子会社のLeopalace Guam Corporation（以下LGCと略す。Leopalace Guam Di-distributing Corporation及びLeopalace Guam Service Corporationは酒類販売を業とするLGCの子会社）は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っており、当社はLGC所有施設の利用権を得て会員権を販売しております。

住宅等不動産販売事業.....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、少額短期保険業、ファイナンス事業等を行っております。

[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) プラザ賃貸管理保証㈱(旧社名 ㈱レオパレス・ファイナンス)は平成22年6月に社名を変更し、賃貸住宅の家賃保証事業を開始しております。

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)	
㈱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。
㈱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	建物の転貸あり。
プラザ賃貸管理保証㈱	東京都中野区	50百万円	賃貸事業 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㈱	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。
㈱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㈱	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、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) 連結会社の状況

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	2,287	[386]
アパート建築請負事業	2,590	[6]
ホテルリゾート関連事業	929	[131]
その他事業	1,032	[520]
全社(共通)	276	[8]
合計	7,114	[1,051]

- (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1,468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23年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
6,240 [1,035]	34才 7ヵ月	6年 2ヵ月	4,490,871

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	2,235	[370]
アパート建築請負事業	2,588	[6]
ホテルリゾート関連事業	145	[131]
その他事業	996	[520]
全社(共通)	276	[8]
合計	6,240	[1,035]

- (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1,499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

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

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

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

セグメントの業績は、次のとおりであります。

賃貸事業

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

営業面については、供給戸数の抑制を図るとともに、電話・ネット営業の強化やF C制度（レオパレスパートナーズ）の展開など販売チャネルを拡大し、入居率向上を目指しております。なお、当期末の直営店舗数は164店（前期末比28店減）、F C店舗数は121店といたしました。

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

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

アパート建築請負事業

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

商品面については、従来型の1 Kからファミリータイプまでの品揃え、重点エリアである都市部向け商品の投入など、入居者層と供給エリアの拡大を見込める商品戦略を展開しているほか、賃貸事業の供給戸数に影響しない「売切り型」商品も投入しております。なお、当期末の店舗数は75店（前期末比37店減）といたしました。

利益面については、原価管理および工程管理を徹底して資材調達価格の低減、利益率の改善に努めております。なお、請負事業については、賃貸事業における安定的な収益が確保できる案件に特化した受注活動を行っており、売上高は毎年漸減するものの営業利益は確保する計画であります。

これらの結果、売上高は1,078億21百万円（前連結会計年度比54.5%減）、営業利益は119億71百万円（前連結会計年度比59.8%減）となりました。

ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は64億91百万円（前連結会計年度比3.6%減）、営業損失は19億74百万円（前連結会計年度比6億50百万円の損失増加）となりました。

住宅等不動産販売事業

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

その他事業

シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は87億83百万円（前連結会計年度比8.7%減）、営業損失は14億42百万円（前連結会計年度比19億77百万円の改善）となりました。また、シルバー事業の当期末施設数は58ヶ所（前期末比1ヶ所増）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、283億37百万円の支出（前連結会計年度比153億46百万円支出増加）となりました。これは主に、長期前払費用の減少額が202億53百万円、前受金の増加額が134億40百万円あった一方、税金等調整前当期純損失が331億17百万円、仕入債務の減少額が317億6百万円あったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、131億43百万円の収入（前連結会計年度は88億89百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入が127億42百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、158億90百万円の支出（前連結会計年度は152億81百万円の収入）となりました。これは主に、株式の発行による収入が17億41百万円あった一方、有利子負債を177億90百万円返済（借入金収入差引後）したことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は404億92百万円となり、前連結会計年度末比315億39百万円減少いたしました。

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。

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	71,425	58.8
住宅等不動産販売事業	2,876	85.2
合計	74,302	61.8

(注)1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引はありません。

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (百万円)	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	44,280	73.6	120,297	34.5

(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。

セグメントの名称	金額(百万円)	対前期増減率(%)
賃貸事業	356,606	4.2
アパート建築請負事業	107,821	54.5
ホテルリゾート関連事業	6,491	3.6
住宅等不動産販売事業	4,688	81.0
その他事業	8,783	8.7
合計	484,390	21.9

(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。

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。経営戦略に基づき、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・関連収益の取得

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

新エリア戦略に沿った請負戦略・既存物件の価値向上施策の推進

1Kに特化していた商品に大型1K・ファミリータイプを加えフルラインナップにするとともに、重点エリアである都市部に適した新商品を投入するなど、入居者を起点とした地域別供給計画に基づいた最適な商品の供給を図ります。また、アパート以外の建築請負とともに、既存物件に対する太陽光発電システムやホームセキュリティシステムの設置により一時収益を確保しつつ、中期的には物件価値向上による賃貸事業への寄与を図ります。

アパート建築原価の削減・借上げ家賃の適正化・販管費削減

資材調達価格の低減により、建築原価の圧縮を図ります。借上げ家賃については、相場賃料を踏まえた見直しにより適正化を図ります。販管費については、業務見直しによる固定費削減等により、平成23年3月期に596億円（売上高比12.3%）であった連結販管費を、平成24年3月期には483億円（売上高比9.7%）へと縮減を図ります。

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、保有資産の売却、有利子負債の圧縮を図り、キャッシュ・フロー重視の経営を行います。

新たな損益管理体制の確立を見据えた組織体制とガバナンスの再構築

責任と権限の明確化および内部統制の強化を図るとともに、収益バランスの取れた損益管理体制の確立を図るべく、事業構造改革を実行します。

4【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や社員寮などとしてご利用頂いております。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び場合があります。

(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び可能性があります。

(3) 為替差損益について

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

(4) 有形固定資産および販売用不動産

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

(5) 貸倒引当金および貸倒損失

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

(6) 空室損失引当金

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

(7) 長期預り敷金保証金

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

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

(8) 財務制限条項

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

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

(9) 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

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

当該提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象を解消し、又は改善するための対応策は「第2 事業の状況 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（6）提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象について」に記載の通りであります。

(10) 情報漏洩

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

(11) その他

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

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

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、前連結会計年度末比982億37百万円減少の2,982億74百万円となりました。これは主に、現金及び預金が317億57百万円、前払費用が40億16百万円、土地が114億42百万円、建設仮勘定が33億円、長期前払費用が170億20百万円、繰延税金資産が76億42百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債

負債の合計は、前期末比602億99百万円減少の2,652億33百万円となりました。これは主に、長期前受金の計上が148億30百万円あった一方、工事未払金が307億41百万円、未成工事受入金が53億70百万円、有利子負債が174億59百万円、長期預り敷金保証金が200億68百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産

純資産の合計は、前期末比379億38百万円減少の330億40百万円となりました。これは主に、18億44百万円の増資を行った一方、408億89百万円の当期純損失を計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は11.07%（前連結会計年度末は17.88%）、1株当たり純資産額は195.91円（前連結会計年度末は466.76円）となりました。

(2) 経営成績について

売上高

売上高は、前連結会計年度比1,359億85百万円（21.9%）減少の4,843億90百万円となりました。これは主に、金融機関のローン審査厳格化、賃貸入居率の下振れに伴う受注低迷とキャンセルならびに供給抑制施策等の影響により、請負事業売上高が前連結会計年度比1,292億41百万円（54.5%）減少の1,078億21百万円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、前連結会計年度比136億28百万円（27.5%）減少の359億98百万円となりました。なお、売上総利益率は7.4%（前連結会計年度比0.6ポイント低下）となりました。これは主に、請負事業売上高の減少に伴う利益率の悪化によるものであります。

営業損益

営業損益は236億7百万円の損失（前連結会計年度比61億20百万円改善）となりました。これは主に、徹底的なコスト削減等により販売費及び一般管理費が前連結会計年度比197億49百万円（24.9%）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によるものであります。なお、売上高営業利益率は4.9%（前連結会計年比0.1ポイント低下）となりました。

経常損益

経常損益は318億8百万円の損失（前連結会計年度比20億22百万円改善）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55億61百万円発生したこと等によるものであります。なお、売上高経常利益率は6.6%（前連結会計年比1.1ポイント低下）となりました。

当期純損益

当期純損益は408億89百万円の損失（前連結会計年度は事業構造改善費用等多額の損失計上があったため、前連結会計年度比381億86百万円改善）となりました。これは主に、休止固定資産売却や賞与引当金戻入による利益計上があった一方、減損損失や震災関連費用等の損失計上ならびに繰延税金資産の一部取崩しがあったことによるものであります。なお、1株当たり当期純利益は261.03円（前連結会計年度は521.91円）となりました。

なお、セグメント別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、「請負事業と賃貸事業の収益バランスを取った安定的な収益体質への転換」を基本方針としております。その基本戦略は以下の通りです。

賃貸部門の早期黒字化

請負・賃貸事業の連動強化

コスト構造の抜本的見直し

事業ポートフォリオの見直し(コア事業への経営資源の集中)

財務の安定(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。

(6) 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象について

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

組織体制の整備

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

賃貸部門の収益強化

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

販売費及び一般管理費の削減

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

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32億51百万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18億59百万円、ホテルリゾート関連事業に係る国内ホテル新築工事2億52百万円であります。

また、当社グループは、当連結会計年度に休止固定資産81億99百万円の売却を行いました。

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23年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	賃貸事業 アパート建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	事務所	2,731	12,133 (2,984)	46	187	15,098	732
町田支店 (東京都町田市)	賃貸事業 アパート建築請負事業	店舗	100	312 (224)	-	0	413	34
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 アパート建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	店舗	976	5,459 (679)	0	18	6,455	176
藤沢ビル (神奈川県藤沢市)	全社	倉庫	622	2,006 (731)	-	1	2,630	-
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃貸事業	貸ビル	160	137 (366)	-	0	297	-
中野第2ビル (東京都中野区)	賃貸事業	貸ビル 店舗	158	895 (410)	-	2	1,056	26
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	33	48 (144)	-	-	82	-
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	355	381 (1,444)	-	-	736	-
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	140	743 (19,146)	-	-	883	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	607	1,055 (1,074)	-	3	1,665	32
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	店舗 マンション	80	117 (257)	-	0	197	3
レオパレスFlat八王子 他12棟 (東京都八王子市 他)	賃貸事業 アパート建築請負事業	店舗 マンション	6,904	3,520 (5,663)	-	431	10,856	135
ホテルレオパレス札幌 他7店舗 (札幌市中央区 他)	賃貸事業 アパート建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	ホテル 店舗	8,471	6,264 (8,470)	2	368	15,106	540
レオパレス広尾 他620棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	11,922	43,636 (139,495)	-	27	55,586	-

(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)	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額				従業員数 (人)	
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
横浜支店 他55支店 (横浜市神奈川区 他)	賃貸事業 アパート建築請負事業	店舗	219	-	0	95	315	1,820
新宿支店 他103支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	268	42 (3,227)	0	92	403	1,003
東東京支店 他15支店 (東京都足立区 他)	アパート建築請負事業	店舗	42	-	-	27	70	580
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	-	-	-	532	532	-
大宮物流 他1倉庫 (さいたま市北区 他)	全社	倉庫	6	-	-	22	29	1
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバン ド設備等	-	-	1,018	-	1,018	-
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	-	-	2,293	-	2,293	-

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、賃貸事業1,274百万円、アパート建築請負事業807百万円、ホテルリゾート関連事業6百万円、その他事業11百万円、全社139百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(563,693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	セグメントの名称	設備の 内容	帳簿価額				従業員数 (人)	
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
香川県東かがわ市 他4件	全社	更地等	24	595 (1,241,785)	-	0	620	-

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	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	52,103	1,300	1,124
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバンド設備等	86,024	1,235	2,400

(2) 在外子会社

平成23年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
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	14,578	5,240 (1,003,192)	481	20,300	424
	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	10,479	1,099 (20,582)	246	11,826	324

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)	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	本社 (東京都中野区)	全社	情報システム	8,276	8,093	自己資金	平成20年9月	平成25年9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

(注)平成23年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より250,000,000株増加し、500,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成23年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年6月29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	175,443,915	175,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	175,443,915	175,443,915	-	-

(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

	事業年度末現在 (平成23年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成23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、調整により生ずる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】

該当事項はありません。

(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22年12月21日(注)	15,900	175,443	922	56,562	922	31,587

(注)有償第三者割当

割当先 住生活リアルティ株式会社(平成23年4月1日付で株LIXILリアルティへ商号変更)
発行価格 116円
資本組入額 58円

(6)【所有者別状況】

平成23年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	37	50	478	157	49	43,597	44,369	-
所有株式数(単元)	83	152,334	46,040	247,161	196,295	1,290	1,111,065	1,754,268	17,115
所有株式数の割合(%)	0.01	8.68	2.62	14.09	11.19	0.07	63.34	100	-

- (注)1. 自己株式4,568,950株は「個人その他」に45,689単元、「単元未満株式の状況」に50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23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(%)
住生活リアルティ株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号	15,900	9.06
深山 祐助	東京都目黒区	11,810	6.73
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	6,203	3.54
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	5,680	3.24
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	2.60
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	4,092	2.33
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	1.57
ゴールドマンサックスインターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2 BB, UK (東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	2,489	1.42
株式会社三井住友銀行信託口	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	2,298	1.31
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 ジェイピーアールデイ 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丁目7番1号)	2,026	1.15
計		57,816	32.95

- (注) 1. 住生活リアルティ株式会社は、平成23年4月1日付で株式会社LIXILリアルティに商号変更しております。
2. 前事業年度末において主要株主であった深山祐助氏は、当事業年度末では主要株主ではなくなっております。
3. 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 6,203千株
株式会社三井住友銀行信託口 2,298千株

なお、上記の株式会社三井住友銀行信託口の株式数は、当社が導入している「従業員持株会連携型ESOP」に係るものであります。

4. 野村證券株式会社から平成22年9月7日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成22年8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(%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	654	0.41
NOMURA INTERNATIONAL PLC	Nomura House, 1 st.Martin's-le-Grand London EC1A 4NP, UK	1,193	0.75
NOMURA SECURITIES INTERNATIONAL, Inc.	2 World Financial Center, Building B New York, NY 10281-1198	100	0.06
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	2,875	1.80
計	-	3,514	2.20

5. クレディ・スイス(ホンコン)リミテッドから平成22年9月24日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成22年9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(%)
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ユーエスエー)エルエルシー	米国 ニューヨーク州 ニューヨーク マジソン・アベニュー11	81	0.05
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨーロッパ)リミテッド	英国 ロンドンE14 4QJ, ワン・カボット・スクウェア	2,881	1.81
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	-	0.00
計	-	2,962	1.86

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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 4,568,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 170,857,900	1,708,579	-
単元未満株式	普通株式 17,115	-	-
発行済株式総数	175,443,915	-	-
総株主の議決権	-	1,708,579	-

(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23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	4,568,900	-	4,568,900	2.60
計	-	4,568,900	-	4,568,900	2.60

(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2,298,900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と

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。

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

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	63	10,629
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成23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()	-	-	-	-
保有自己株式数	4,568,950	-	4,568,950	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23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。

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っておりますので、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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高(円)	5,150	4,300	2,220	999	618
最低(円)	3,250	1,487	505	271	67

(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22年10月	11月	12月	平成23年1月	2月	3月
最高(円)	144	179	172	170	147	141
最低(円)	89	88	142	129	124	67

(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	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 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	128
取締役	専務執行役員 営業総本部長 賃貸事業部長	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 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 建築請負事業本部東日本建築請負統括部 長 平成23年5月 取締役専務執行役員就任(現任) 営業総本部長(現任) 賃貸事業部長(現任)	(注)3	9
取締役	専務執行役員 総合企画室長	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 平成21年11月 経営企画本部長 平成23年5月 総合企画室長(現任)	(注)3	9

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 関連事業部長	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 営業総本部部長 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 賃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) 賃貸事業本部西日本営業本部九州担当 平成19年6月 賃貸事業本部西日本担当 平成20年4月 賃貸事業本部東日本担当 平成21年4月 関連事業本部部長 シルバー事業部長 平成22年4月 賃貸事業本部部長 賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長 平成23年5月 関連事業部長(現任)	(注)3	64
取締役	常務執行役員 建築請負事業部長	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 平成23年5月 建築請負事業部長(現任)	(注)3	25
取締役	常務執行役員 経営管理本部長	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 平成22年6月 取締役常務執行役員就任(現任) 平成23年5月 経営管理本部長(現任)	(注)3	2
取締役	執行役員 経営管理本部副 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17年6月 同行北九州法人営業部長 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 平成22年6月 取締役執行役員就任(現任) 平成23年5月 経営管理本部副本部長(現任)	(注)3	2
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 ㈱産業再生機構マネージングディレク ター 平成19年4月 ㈱経営共創基盤取締役マネージングディ レクター 平成21年9月 同社 代表取締役 平成22年6月 当社 取締役就任(現任) 平成23年3月 ㈱経営共創基盤取締役マネージングディ レクター(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	-	渡邊 真也	昭和26年9月8日生	平成18年8月 りそな総合研究所㈱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)5	-
常勤監査役	-	岩壁 真澄	昭和26年8月26日生	平成15年7月 当社入社 平成15年8月 広報室長 平成20年4月 執行役員 平成20年5月 社長室長 平成23年5月 総合企画室広報グループ部長 平成23年6月 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						242

- (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23年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成23年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成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
6. 平成23年6月29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。
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】

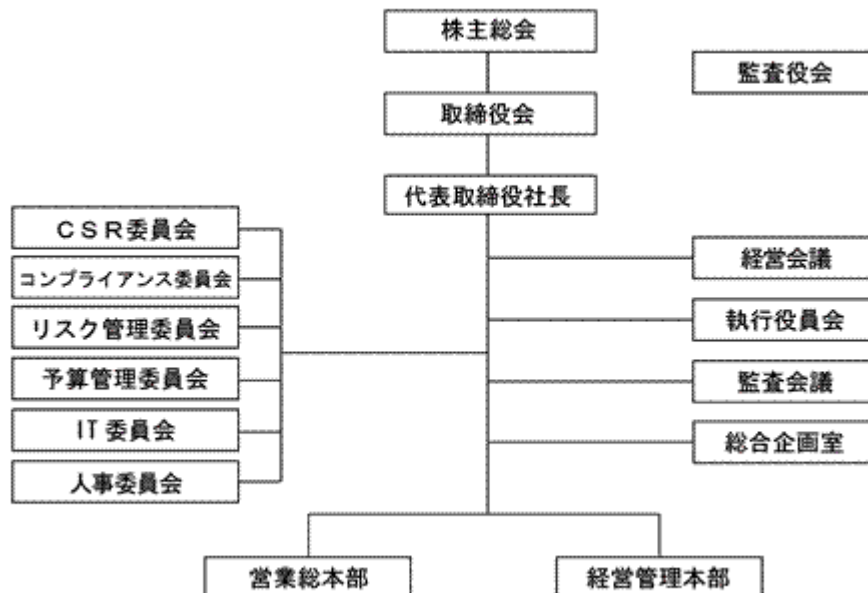
(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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・ガバナンスの整備・強化を最も重要な経営課題のひとつと位置づけており、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するため、効率的で、公正、かつ透明性の高い経営を目指すことを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、取締役会を設置し、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して、適切かつ迅速な意思決定により業績向上を図ると同時に、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。

取締役会は社外取締役1名を含む8名の取締役で構成され、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、経営会議を定期的に行い、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、従来の経営企画本部、管理本部、事業構造改革本部を集約した経営管理本部を2011年5月1日より新設し、各事業を統括する営業総本部と経営管理本部の二本部制としております。また、代表取締役社長直轄の組織として総合企画室も新設し、経営体制のより一層の充実を図っております。なお、当社グループ全体にわたるガバナンスの徹底を図るべく、当社および関係会社の管理は経営管理本部長が統括し、円滑な情報交換とグループ活動の促進を担い、また、各関係会社の所管部署担当取締役が経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったCSR推進体制、コンプライアンス体制およびリスク管理体制の確立にあっております。

コンプライアンス体制につきましては、企業倫理憲章の制定をはじめ、内部通報制度を確立し、コンプライアンス委員会の設置強化を図っております。コンプライアンス委員会は、取締役会の諮問機関として、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、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、全社的なリスクを統括的に把握・管理するため、リスク管理委員会を設置して全社的なリスク管理を行っております。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、経営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。リスク管理委員会は、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、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。

内部統制システムにつきましては、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることを基本方針とし、「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・総務法務部・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、各部支店の業務部門から独立した内部監査部門として監査部を設置しております。監査部は従来より代表取締役社長直轄の組織とすることで機能の強化を目指しておりましたが、さらに監査会議を設置し、より一層の機能強化を図り、内部統制システムに係る基本方針に基づき、その有効性の検証と評価および改善を行っております。

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、監査役の中村正彦氏は、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、社外取締役の選任により一層の経営の透明性・公正性の確保を図るとともに、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、当社は社外取締役の田矢徹司氏が取締役を務めている(株)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・資金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・資金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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				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。)	180	180				11
監査役(社外監査役を除く。)	27	27				2
社外役員	15	15				4

(注)1. 上記には、平成22年6月25日開催の第37期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役4名および監査役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ではありません。
4. 平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において役員退職慰労金の打切り支給を決議し、退任時の支給予定額11億85百万円を長期未払金に計上しておりましたが、平成23年5月6日開催の取締役会において、対象者から返上する旨の同意が得られたことに伴い、平成24年3月期に全額を役員退職慰労金戻入額として特別利益に計上することを決議しております。

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
5銘柄 866,887千円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	3,500,000	661	取引先との関係強化
トーヨーコーケン(株)	1,219,000	68	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	12	取引先との関係強化

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
トーヨーカネツ(株)	3,500,000	742	取引先との関係強化
トーヨーコーケン(株)	1,219,000	88	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	12	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 (百万円)	当事業年度(百万円)			
		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
非上場株式	1,080	1,080	12		(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」は記載していません。

会計監査の状況

公認会計士監査は太陽ASG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3名、その他12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法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。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	88	-	88	-
連結子会社	13	-	13	-
計	101	-	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)

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。

なお、前連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度（平成21年4月1日から平成22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22年4月1日から平成23年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、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21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当事業年度（平成22年4月1日から平成23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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	72,431	40,674
売掛金	8,179	6,259
完成工事未収入金	4,736	2,117
営業貸付金	5,482	4,311
有価証券	10	-
販売用不動産	4 1,371	13
仕掛販売用不動産	4, 5 2,584	4 104
未成工事支出金	1,184	586
原材料及び貯蔵品	593	457
前払費用	27,894	23,878
繰延税金資産	6,142	3,712
未収入金	3,207	1,234
その他	13,493	11,872
貸倒引当金	896	1,005
流動資産合計	146,416	94,219
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 112,741	4 108,931
減価償却累計額	49,303	49,739
建物及び構築物(純額)	4 63,437	4 59,191
土地	4, 5 96,293	4 84,851
リース資産	5,923	6,237
減価償却累計額	1,546	2,727
リース資産(純額)	4,376	3,510
建設仮勘定	5 3,367	66
その他	13,881	13,892
減価償却累計額	10,624	11,227
その他(純額)	3,256	2,665
有形固定資産合計	170,731	150,284
無形固定資産		
その他	6,385	7,588
無形固定資産合計	6,385	7,588
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 4 6,930	1, 4 6,534
長期貸付金	1,101	601
固定化営業債権	2 5,203	2 4,452
長期前払費用	51,242	34,222
繰延税金資産	7,482	2,269
その他	4 5,894	4 3,102
貸倒引当金	4,966	5,077
投資その他の資産合計	72,889	46,105
固定資産合計	250,006	203,979

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

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純損失()	77,526	33,117
減価償却費	6,295	6,451
貸倒引当金の増減額(は減少)	133	385
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	96	-
空室損失引当金の増減額(は減少)	27,108	877
受取利息及び受取配当金	176	114
支払利息	1,196	1,626
為替差損益(は益)	2,468	5,561
持分法による投資損益(は益)	145	268
有形固定資産売却損益(は益)	96	2,031
有形固定資産除却損	842	101
減損損失	3,237	2,227
災害損失	-	1,262
地上デジタル放送対応費用	-	339
地上デジタル放送対応引当金繰入額	-	1,188
投資有価証券売却損益(は益)	1	108
事業構造改善費用	29,855	-
売上債権の増減額(は増加)	991	7,820
販売用不動産の増減額(は増加)	24,221	3,837
未成工事支出金の増減額(は増加)	3,537	550
長期前払費用の増減額(は増加)	9,348	20,253
仕入債務の増減額(は減少)	15,357	31,706
未成工事受入金の増減額(は減少)	5,410	5,370
前受金の増減額(は減少)	621	13,440
預り保証金の増減額(は減少)	4,869	19,691
未払消費税等の増減額(は減少)	1,870	2,518
その他	176	1,992
小計	2,424	25,204
利息及び配当金の受取額	183	113
利息の支払額	1,212	1,616
法人税等の支払額	14,386	1,629
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,990	28,337
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	5,734	1,353
有形固定資産の売却による収入	1,536	12,742
無形固定資産の取得による支出	3,697	1,897
投資有価証券の取得による支出	836	20
投資有価証券の売却による収入	125	993
貸付けによる支出	110	68
貸付金の回収による収入	5	218
定期預金の預入による支出	-	3,713
定期預金の払戻による収入	-	6,575
その他	177	332
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,889	13,143

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	37,799	16,500
短期借入金の返済による支出	28,080	3,529
長期借入れによる収入	38,000	-
長期借入金の返済による支出	35,347	29,003
ファイナンス・リース債務の返済による支出	906	1,198
社債の発行による収入	3,907	-
社債の償還による支出	280	560
株式の発行による収入	-	1,741
自己株式の処分による収入	188	158
自己株式の取得による支出	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,281	15,890
現金及び現金同等物に係る換算差額	254	455
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	6,344	31,539
現金及び現金同等物の期首残高	78,375	72,031
現金及び現金同等物の期末残高	72,031	40,492

【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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 9社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>Leopalace Guam Corporation</p> <p>(株)レオパレストラベル</p> <p>レオパレス少額短期保険(株)</p> <p>(株)レオパレス・リーシング</p> <p>(株)レオパレス・ファイナンス</p> <p>レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司</p> <p>(株)レオパレス・スマイル</p> <p>Leopalace Guam Distributing Corporation</p> <p>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>	<p>連結子会社数 9社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>Leopalace Guam Corporation</p> <p>(株)レオパレストラベル</p> <p>レオパレス少額短期保険(株)</p> <p>(株)レオパレス・リーシング</p> <p>プラザ賃貸管理保証(株)</p> <p>(旧社名 (株)レオパレス・ファイナンス)</p> <p>レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司</p> <p>(株)レオパレス・スマイル</p> <p>Leopalace Guam Distributing Corporation</p> <p>Leopalace Guam Service Corporation</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</p> <p>会社名 トーヨーミヤマ工業(株)</p>	同 左
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、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>	同 左
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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(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。</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）</p> <p>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 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>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> <p>ロ リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(3)重要な引当金の計上基準	<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 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>ロ 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>ハ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連 結会計年度末における退職給付債務の見 込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度 の発生時における従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数(5年)による定 額法により按分した額をそれぞれ発生の 翌連結会計年度から費用処理しておりま す。 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>	<p>八 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>二 長期前払費用 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 (追加情報) 当連結会計年度において賞与制度を改 定し、賞与支給対象期間と会計期間が一致 したため、当連結会計年度より賞与引当金 を計上しておりません。</p> <p>ハ 退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>二 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>	<p>二 空室損失引当金</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>ホ 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>ヘ 保証履行引当金</p> <p>連結子会社であるブラザ賃貸管理保証(株)は、家賃保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>ト 災害損失引当金</p> <p>東日本大震災に伴う原状回復費用等の損失発生に備えるため、当該損失見積額を計上しております。</p> <p>チ 地上デジタル放送対応引当金</p> <p>地上デジタルテレビ放送への移行に伴う対応機器購入費用等の発生に備えるため、当該費用見積額を計上しております。</p>
(4) 重要な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</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>	<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確実性が認められる工事</p> <p>同左</p> <p>ロ その他の工事</p> <p>同左</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>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)				
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ 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。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="502 392 861 459"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金</td> </tr> </table> <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>	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 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借入金					
(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>				
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<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。</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>	<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1,709百万円であります。</p>				
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>					
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>					

【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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
<p>(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いましたが、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、従来の方と比較して、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>(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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(連結貸借対照表) 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。	
(連結損益計算書) 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。	

【追加情報】

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

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																								
<p>1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">投資有価証券(株式) 1,020 百万円</p>	<p>1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">投資有価証券(株式) 744 百万円</p>																																																								
<p>2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,390 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,643 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">169 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,203 百万円</td> </tr> </table>	破産・更生申立中の債権	2,390 百万円	長期化営業貸付金	2,643 百万円	その他	169 百万円	計	5,203 百万円	<p>2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">35 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,332 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,609 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">475 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,452 百万円</td> </tr> </table>	破産・更生債権	35 百万円	破産・更生申立中の債権	2,332 百万円	長期化営業貸付金	1,609 百万円	その他	475 百万円	計	4,452 百万円																																						
破産・更生申立中の債権	2,390 百万円																																																								
長期化営業貸付金	2,643 百万円																																																								
その他	169 百万円																																																								
計	5,203 百万円																																																								
破産・更生債権	35 百万円																																																								
破産・更生申立中の債権	2,332 百万円																																																								
長期化営業貸付金	1,609 百万円																																																								
その他	475 百万円																																																								
計	4,452 百万円																																																								
<p>3 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">1,709 百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">30 百万円</p>	<p>3 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">1,615 百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">21 百万円</p>																																																								
<p>4 担保提供資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,157 百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,288 百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">32,879 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">83,908 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">833 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">121,487 百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,720 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,280 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,761 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,762 百万円</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">35 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">386 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">89 百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,157 百万円	仕掛販売用不動産	2,288 百万円	建物及び構築物	32,879 百万円	土地	83,908 百万円	投資有価証券	833 百万円	投資その他の資産その他(会員権)	420 百万円	計	121,487 百万円	短期借入金	6,720 百万円	1年内返済予定の長期借入金	20,280 百万円	長期借入金	22,761 百万円	計	49,762 百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	386 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	89 百万円	<p>4 担保提供資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">20 百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">58,351 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">84,334 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">935 百万円</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">144,060 百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,065 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,811 百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,227 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,104 百万円</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券を以下の通り法務局に供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅建設瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">614 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅販売瑕疵担保保証金</td> <td style="text-align: right;">99 百万円</td> </tr> <tr> <td>資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金</td> <td style="text-align: right;">238 百万円</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	20 百万円	建物及び構築物	58,351 百万円	土地	84,334 百万円	投資有価証券	935 百万円	投資その他の資産その他(会員権)	420 百万円	計	144,060 百万円	短期借入金	20,065 百万円	1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円	長期借入金	2,227 百万円	計	34,104 百万円	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円	資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238 百万円
販売用不動産	1,157 百万円																																																								
仕掛販売用不動産	2,288 百万円																																																								
建物及び構築物	32,879 百万円																																																								
土地	83,908 百万円																																																								
投資有価証券	833 百万円																																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420 百万円																																																								
計	121,487 百万円																																																								
短期借入金	6,720 百万円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	20,280 百万円																																																								
長期借入金	22,761 百万円																																																								
計	49,762 百万円																																																								
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35 百万円																																																								
住宅建設瑕疵担保保証金	386 百万円																																																								
住宅販売瑕疵担保保証金	89 百万円																																																								
仕掛販売用不動産	20 百万円																																																								
建物及び構築物	58,351 百万円																																																								
土地	84,334 百万円																																																								
投資有価証券	935 百万円																																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420 百万円																																																								
計	144,060 百万円																																																								
短期借入金	20,065 百万円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円																																																								
長期借入金	2,227 百万円																																																								
計	34,104 百万円																																																								
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円																																																								
住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円																																																								
住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円																																																								
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238 百万円																																																								
<p>5 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。</p>																																																									

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)												
<p>6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>- 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	- 百万円	差引額	16,500 百万円	<p>6 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	16,500 百万円	差引額	- 百万円
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	- 百万円												
差引額	16,500 百万円												
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	16,500 百万円												
差引額	- 百万円												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																
	<p>1 当連結会計年度において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分9,141百万円が賃貸事業売上高に含まれております。</p> <p>なお、当該特約金の次期以降対応分については、連結貸借対照表において、前受金(1年内対応分9,023百万円)及び長期前受金(1年超対応分14,830百万円)として計上しております。</p>																
<p>2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,670 百万円</p>	<p>2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">24 百万円</p>																
<p>3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>129 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>130 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	129 百万円	土地	0 百万円	その他	0 百万円	計	130 百万円	<p>3 固定資産売却益の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>44 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,999 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,046 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	44 百万円	土地	1,999 百万円	その他	1 百万円	計	2,046 百万円
建物及び構築物	129 百万円																
土地	0 百万円																
その他	0 百万円																
計	130 百万円																
建物及び構築物	44 百万円																
土地	1,999 百万円																
その他	1 百万円																
計	2,046 百万円																
	<p>4 中期経営計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、当連結会計年度において、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことによるものであります。</p>																
<p>5 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>10 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>216 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>226 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	10 百万円	土地	216 百万円	計	226 百万円	<p>5 固定資産売却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>1 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>12 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>14 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	1 百万円	その他	12 百万円	計	14 百万円				
建物及び構築物	10 百万円																
土地	216 百万円																
計	226 百万円																
建物及び構築物	1 百万円																
その他	12 百万円																
計	14 百万円																
<p>6 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>805 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>3 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>33 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>842 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	805 百万円	リース資産	3 百万円	その他	33 百万円	計	842 百万円	<p>6 固定資産除却損の内訳</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>89 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>12 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>101 百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	89 百万円	リース資産	0 百万円	その他	12 百万円	計	101 百万円
建物及び構築物	805 百万円																
リース資産	3 百万円																
その他	33 百万円																
計	842 百万円																
建物及び構築物	89 百万円																
リース資産	0 百万円																
その他	12 百万円																
計	101 百万円																

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)				当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)			
<p>7 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。</p>				<p>7 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。</p>			
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	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	268	賃貸用資産 (アパート 等108棟)	建物及び構築物	東京都	297
	土地	世田谷区ほか	2,934		土地	世田谷区ほか	1,792
事業用資産	ソフトウェア等	東京都中野区	35	ホテル	土地	北海道札幌市	39
合計			3,237	合計			2,227
<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>				<p>当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産、ホテル及び休止資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.1%で割り引いて算定しております。</p> <p>休止資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。</p>			
<p>8 連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるために計上している空室損失引当金の見積方法について、過去の実績入居率に基づく方法から、将来の予測入居率に基づく方法に変更したことに伴う差額を計上しております。</p>							
<p>9 当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。</p>							
項目		金額 (百万円)		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		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		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		店舗閉鎖に係る費用		511	
リース契約の中途解約違約金		297		リース契約の中途解約違約金		297	
退職金特別加算金		80		退職金特別加算金		80	
計		29,855		計		29,855	

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)												
	<p>10 東日本大震災に伴う原状回復費用等であり、内訳は以下のとおりであります。なお、当該費用には、引当金繰入額が1,189百万円含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">管理物件備品滅失損失</td> <td style="text-align: right;">773 百万円</td> </tr> <tr> <td>自社物件修繕費用</td> <td style="text-align: right;">124 百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛工事中物件滅失損失</td> <td style="text-align: right;">46 百万円</td> </tr> <tr> <td>ホテル営業休止期間中固定費</td> <td style="text-align: right;">15 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他復旧支援費用</td> <td style="text-align: right;">301 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">1,262 百万円</td> </tr> </table>	管理物件備品滅失損失	773 百万円	自社物件修繕費用	124 百万円	仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円	ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円	その他復旧支援費用	301 百万円	計	1,262 百万円
管理物件備品滅失損失	773 百万円												
自社物件修繕費用	124 百万円												
仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円												
ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円												
その他復旧支援費用	301 百万円												
計	1,262 百万円												
	<p>11 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等について、臨時かつ多額の発生のため特別損失に計上しております。</p>												
<p>12 その他の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">228 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">559 百万円</td> </tr> </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												

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	75,740 百万円
計	75,740

2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加273株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少498,600株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	159,543,915	15,900,000	-	175,443,915
合計	159,543,915	15,900,000	-	175,443,915
自己株式				
普通株式(注)2,3,4	7,667,387	63	799,600	6,867,850
合計	7,667,387	63	799,600	6,867,850

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加15,900,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加63株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少799,600株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
4. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する2,298,900株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	15
	合計	-	-	-	-	-	15

(注) 上記の新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日現在) (百万円)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成23年3月31日現在) (百万円)
現金及び預金勘定 72,431	現金及び預金勘定 40,674
預入期間が3か月を超える定期預金 400	預入期間が3か月を超える定期預金 182
現金及び現金同等物 72,031	現金及び現金同等物 40,492

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																																								
<p>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;">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 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)	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	<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;">5</td> <td style="text-align: center;">1</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;">13,352</td> <td style="text-align: center;">9,965</td> <td style="text-align: center;">3,386</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">13,359</td> <td style="text-align: center;">9,970</td> <td style="text-align: center;">3,388</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;">2,056百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,664百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">3,720百万円</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;">2,759百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,417百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">230百万円</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	5	1	有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	13,352	9,965	3,386	合計	13,359	9,970	3,388	1年内	2,056百万円	1年超	1,664百万円	合計	3,720百万円	支払リース料	2,759百万円	減価償却費相当額	2,417百万円	支払利息相当額	230百万円
	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																																																								
	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	5	1																																																						
有形固定資産その他 (工具、器具及び備品)	13,352	9,965	3,386																																																						
合計	13,359	9,970	3,388																																																						
1年内	2,056百万円																																																								
1年超	1,664百万円																																																								
合計	3,720百万円																																																								
支払リース料	2,759百万円																																																								
減価償却費相当額	2,417百万円																																																								
支払利息相当額	230百万円																																																								

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)				当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)			
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	279,727 (279,685)	25,394 (25,394)	254,332 (254,290)	1年内	284,837 (284,827)	21,959 (21,959)	262,878 (262,868)
1年超	1,183,488 (1,183,477)	50,300 (50,300)	1,133,187 (1,133,176)	1年超	1,035,629 (1,035,628)	33,482 (33,482)	1,002,147 (1,002,146)
合計	1,463,215 (1,463,162)	75,695 (75,695)	1,387,520 (1,387,467)	合計	1,320,467 (1,320,456)	55,441 (55,441)	1,265,025 (1,265,014)
(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)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 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、当社グループでは、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		
差引	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。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 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23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	40,674	40,674	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,377	8,377	-
(3) 投資有価証券	2,702	2,713	10
(4) 営業貸付金	4,311		
貸倒引当金(*1)	713		
差引	3,597	4,318	720
(5) 長期貸付金	601		
貸倒引当金(*1)	118		
差引	482	482	-
(6) 固定化営業債権	4,452		
貸倒引当金(*1)	4,440		
差引	12	12	-
資産計	55,846	56,578	731
(1) 買掛金及び工事未払金	15,333	15,333	-
(2) 短期借入金	22,690	22,690	-
(3) 社債(*2)	3,160	3,140	19
(4) 長期借入金(*2)	14,039	14,029	9
(5) リース債務	3,968	3,863	105
負債計	59,192	59,056	135
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11,811百万円および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) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、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	1,847
非上場債券(劣後社債)	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	907
投資事業有限責任組合出資金	252
合計	3,831

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)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	40,674	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	8,377	-	-	-
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	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期 があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	599	544	-
(2) 債券(社債)	-	-	-	824
(3) その他	-	252	-	907
営業貸付金	513	1,692	1,466	638
長期貸付金	17	56	24	502
固定化営業債権	-	-	-	4,452
合計	49,582	3,301	2,034	7,325

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。

(有価証券関係)

前連結会計年度(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 社債 その他	10	10	0
		-	-	-
		-	-	-
	(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 社債 その他	639	646	6
		-	-	-
		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) 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。

当連結会計年度（平成23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	699	710	10
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	699	710	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	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		699	710	10

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	830	446	383
	(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他	728	721	6
		-	-	-
		-	-	-
	(3) その他	74	70	3
	小計	1,633	1,239	394
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 社債 その他	357	360	3
		-	-	-
		-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	369	373	4
合計		2,002	1,612	390

(注) 非上場株式1,847百万円、非上場債券（劣後社債）824百万円、貸付・金銭債権信託劣後受益権907百万円および投資事業有限責任組合出資金252百万円については、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22年4月1日至平成23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	78	30	1
(2) 債券 国債・地方債等 社債 その他	-	-	-
	-	-	-
	257	-	87
	192	34	32
(3) その他	192	34	32
合計	527	64	121

4. 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）

	売却原価（百万円）	売却額（百万円）	売却損益（百万円）
その他（仕組債）	200	148	51
売却理由	余資運用方針の変更のため。		

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 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	前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 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23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	1,719	831	(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21年3月31日現在	平成22年3月31日現在
年金資産の額	35,982百万円	43,851百万円
年金財政計算上の給付債務の額	53,152百万円	50,814百万円
差引額	17,170百万円	6,962百万円

(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	41% (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当連結会計年度	36% (自平成22年4月1日 至平成23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1,871百万円および繰越不足金5,091百万円であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金を前連結会計年度129百万円、当連結会計年度102百万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5,091百万円については、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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
イ. 退職給付債務(百万円)	7,735	7,538
ロ. 制度改正時過去勤務債務未処理額	103	79
ハ. 未認識数理計算上の差異(百万円)	326	414
ニ. 退職給付引当金(百万円)(イ+ロ+ハ)	7,306	7,873

前連結会計年度
(平成22年3月31日)

当連結会計年度
(平成23年3月31日)

(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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
イ. 勤務費用(百万円)	3,256	2,525
ロ. 利息費用(百万円)	155	169
ハ. 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	217	132
ニ. 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	18	24
ホ. 退職給付費用(百万円)(イ+ロ+ハ+ニ)	3,648	2,851

前連結会計年度
(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

当連結会計年度
(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

(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。

(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1,375百万円(従業員負担分538百万円を含む)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。

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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
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。)	同左
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。

当連結会計年度（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）

1. ストック・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（給料及び賞与） 9百万円
2. 権利放棄による失効により利益として計上した額
新株予約権戻入益 82百万円
3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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	付されておりません。	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	定めておりません。	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23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	-	71,000
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	71,000
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	100,200	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	（注） 100,200	-
未行使残	-	-

（注）付与対象者全員の権利放棄により失効したものであります。

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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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	繰越欠損金
繰越欠損金	減損損失
空室損失引当金	空室損失引当金
退職給付引当金	賃貸収入前受金
子会社為替差損	子会社為替差損
賃貸収入前受金	退職給付引当金
販売用不動産評価損	固定資産評価損
固定資産評価損	貸倒引当金
貸倒引当金	預り金
賞与引当金	株式評価損
預り金	販売促進費
株式評価損	販売用不動産評価損
販売促進費	災害損失引当金
役員退職慰労未払金	地上デジタル放送対応引当金
未払金	役員退職慰労未払金
ソフトウェア	ソフトウェア
投資不動産評価損	未払金
減価償却費	減価償却費
請負売上値引	資産除去債務
完成工事補償引当金	請負売上値引
未実現利益の消去	未実現利益の消去
未払事業税	未払事業税
貸倒損失	保証履行引当金
少額資産	完成工事補償引当金
その他	貸倒損失
繰延税金資産小計	少額資産
評価性引当額	その他
繰延税金資産合計	繰延税金資産小計
繰延税金負債	評価性引当額
その他有価証券評価差額金	繰延税金資産合計
その他	繰延税金負債
繰延税金負債合計	その他有価証券評価差額金
繰延税金資産の純額	固定資産除去費用
	繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額
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。	同左

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(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。

当連結会計年度末(平成23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、社有建物のアスベスト除去費用等であります。

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0.362%~0.527%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。

社有建物のアスベスト除去費用等は、除去までの期間を3年と見積り、割引率は0.193%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	101百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	5百万円
時の経過による調整額	0百万円
資産除去債務の履行による減少額	28百万円
その他増減額(は減少)	0百万円
期末残高	78百万円

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社では、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。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

当社では、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、プラザ賃貸管理保証(株)は賃貸ビルを所有しております。平成23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4,763百万円、減損損失は2,188百万円であります。

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	
85,081	12,031	73,050	75,982

- (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、主な減少額は固定資産売却(8,872百万円)および減損損失(2,188百万円)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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	アパート 建築請負 事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	住宅等 不動産 販売事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
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)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた 配賦不能営業費用の金額	3,587	提出会社の総務部門等管理部門に係る費用
消去又は全社の項目に含めた 全社資産の金額	112,671	提出会社における余資運用資金(現金預金及び有価証券等)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等

4. 所属セグメントの変更

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

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

5. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 工事契約に関する会計基準

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

2. 請負工事の原価計算方法変更

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

3. 資産除去債務に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方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。

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

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は、「事業の種類別セグメント情報」の「注3.」と同一であります。

4. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 工事契約に関する会計基準

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方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。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度（自平成21年4月1日 至平成22年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	アパート 建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	住宅等 不動産 販売事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	356,606	107,821	6,491	4,688	475,607	8,783	484,390	-	484,390
セグメント間の内部売上 高 又は振替高	451	-	1,696	-	2,147	35	2,182	2,182	-
計	357,057	107,821	8,187	4,688	477,755	8,818	486,573	2,182	484,390
セグメント利益又は損失 ()	30,094	11,971	1,974	219	19,878	1,442	21,320	2,286	23,607
セグメント資産	156,271	22,068	45,728	119	224,187	7,591	231,779	66,494	298,274
その他の項目									
減価償却費	2,670	422	1,918	-	5,012	108	5,120	1,330	6,451
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	384	94	405	-	884	61	946	2,635	3,582

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失の調整額 2,286百万円は、セグメント間取引消去46百万円、全社費用 2,333百万円
であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

セグメント資産の調整額66,494百万円は、主に余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない
資産等であります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,635百万円は、報告セグメントに帰属しない設備等の投資
額であります。

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

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

（単位：百万円）

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

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

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

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. 三好寿子氏は当社常務取締役深山忠広の近親者であります。

5. 吉岡武司氏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22年4月1日至平成23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(株)	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	建築資材 の購入等	13,253	工事未払金	1,232

（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	三好 寿子		-			土地建物 の賃借	アパート の賃借	26	長期前払 費用	19
	吉岡 武司		-			土地建物 の賃借	アパート の賃借	12		-
主要株主 (個人)及び その近親者 が議決権の 過半数を所有している 会社	(株)MDI	東京都 中央区	100	不動産業		不動産売買 の仲介	販売用不動産 売却の仲介	21		-

（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. 三好寿子氏は当社取締役深山忠広の近親者であります。

4. 吉岡武司氏は当社取締役三池嘉一の近親者であります。

5. (株)MDIは、当社の主要株主であった深山祐助氏及びその近親者が議決権の100%を所有している会社であります。なお、深山祐助氏は、平成22年12月21日を以って個人主要株主ではなくなっております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	466円 76銭	1株当たり純資産額	195円 91銭
1株当たり当期純損失	521円 91銭	1株当たり当期純損失	261円 3銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注)1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	70,979	33,040
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	88	15
(うち新株予約権)	(88)	(15)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	70,890	33,025
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	151,876	168,576

2. 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
当期純損失(百万円)	79,075	40,889
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(百万円)	79,075	40,889
期中平均株式数(千株)	151,511	156,648
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権2種類(新株予約権の数1,712個)	第1回新株予約権1種類(新株予約権の数710個)

3. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(当連結会計年度末現在2,298千株)については、連結財務諸表において自己株式として認識しているため、当連結会計年度の「1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数」及び「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)								
<p>重要な資産の担保提供</p> <p>当社は、取引先金融機関からの要請により、借入金に対する追加担保として下記の資産を提供することを平成22年6月25日付で合意いたしました。</p> <p>担保提供資産の種類及び簿価</p> <table> <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> </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)	3,160 (560)	1.04	なし	平成28年9月30日
合計	-	-	3,720 (560)	3,160 (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	22,690	2.75	-
1年以内に返済予定の長期借入金	20,280	11,811	2.16	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,196	1,230	4.43	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	22,761	2,227	2.17	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。)	3,639	2,738	4.53	平成24年～平成30年
合計	57,598	40,698	-	-

(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	2,227	-	-	-
リース債務	1,233	917	383	157

【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22年4月1日 至平成22年6月30日	第2四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第3四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日	第4四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日
売上高(百万円)	112,634	135,681	108,721	127,353
税金等調整前四半期純損失 (百万円)	13,562	3,890	10,232	5,432
四半期純損失(百万円)	13,629	3,925	10,279	13,054
1株当たり四半期純損失(円)	89.70	25.81	66.64	77.48

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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	66,521	38,004
売掛金	7,708	5,888
完成工事未収入金	4,736	2,117
営業貸付金	5,043	4,311
有価証券	10	-
販売用不動産	1, 1,371	13
仕掛販売用不動産	1, 5, 2,584	1, 104
未成工事支出金	1,184	586
貯蔵品	464	357
前払費用	27,877	23,826
繰延税金資産	6,142	3,712
未収収益	9	6
未収入金	3,210	1,253
預け金	12,210	10,904
関係会社短期貸付金	7, 3,000	7, 500
その他	1,052	579
貸倒引当金	1,561	1,002
流動資産合計	141,565	91,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 64,987	1, 66,638
減価償却累計額	31,254	32,792
建物(純額)	1, 33,732	1, 33,845
構築物	1, 687	1, 626
減価償却累計額	375	347
構築物(純額)	1, 311	1, 279
機械及び装置	681	832
減価償却累計額	235	331
機械及び装置(純額)	445	500
車両運搬具	12	12
減価償却累計額	12	12
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	8,284	8,635
減価償却累計額	6,560	7,211
工具、器具及び備品(純額)	1,724	1,424
土地	1, 5, 89,127	1, 78,510
リース資産	5,923	6,237
減価償却累計額	1,546	2,727
リース資産(純額)	4,376	3,510
建設仮勘定	5, 3,356	-
有形固定資産合計	133,075	118,071

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
無形固定資産		
借地権	321	321
電話加入権	245	245
ソフトウェア	1,134	2,536
リース資産	14	10
ソフトウェア仮勘定	4,527	4,321
無形固定資産合計	6,243	7,435
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 5,211	1, 2 5,090
関係会社株式	1,606	1,606
出資金	0	0
長期貸付金	1,101	601
関係会社長期貸付金	51,121	46,406
固定化営業債権	3 1,882	3 2,138
長期前払費用	51,236	34,215
繰延税金資産	7,482	2,269
その他	1 5,525	1 2,605
貸倒引当金	10,602	14,837
投資その他の資産合計	114,566	80,098
固定資産合計	253,885	205,604
繰延資産		
社債発行費	89	75
繰延資産合計	89	75
資産合計	395,539	296,846
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,641	2,683
工事未払金	6 43,375	6 12,634
短期借入金	1 9,719	1 22,690
1年内返済予定の長期借入金	1 20,280	1 11,811
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,196	1,230
未払金	10,400	10,974
未払費用	4	4
未払法人税等	1,560	420
前受金	98,523	97,137
未成工事受入金	9,425	4,055
預り金	6,625	5,551
賞与引当金	3,047	-
完成工事補償引当金	326	133
災害損失引当金	-	1,189
地上デジタル放送対応引当金	-	1,188
資産除去債務	40	30
その他	241	575
流動負債合計	207,969	172,870

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
固定負債		
社債	3,160	2,600
長期借入金	1 22,761	1 2,227
リース債務	3,639	2,738
長期前受金	-	14,830
長期未払金	1,185	1,210
退職給付引当金	7,280	7,840
空室損失引当金	31,728	32,605
長期預り敷金保証金	46,098	26,029
資産除去債務	61	43
固定負債合計	115,915	90,125
負債合計	323,884	262,996
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	56,562
資本剰余金		
資本準備金	30,664	31,587
その他資本剰余金	2,619	2,137
資本剰余金合計	33,284	33,724
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,340	51,155
利益剰余金合計	11,340	51,155
自己株式	6,142	5,502
株主資本合計	71,441	33,629
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	124	204
評価・換算差額等合計	124	204
新株予約権	88	15
純資産合計	71,654	33,849
負債純資産合計	395,539	296,846

【損益計算書】

(単位：百万円)

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

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	4 130	4 2,011
貸倒引当金戻入額	1,114	162
役員退職慰労引当金戻入額	92	-
賞与引当金戻入額	-	5 2,588
新株予約権戻入益	-	82
特別利益合計	1,336	4,845
特別損失		
固定資産売却損	6 226	6 12
固定資産除却損	7 839	7 101
減損損失	8 3,202	8 2,227
投資有価証券売却損	-	51
子会社株式評価損	231	-
貸倒引当金繰入額	72	356
空室損失引当金繰入額	9 10,342	-
事業構造改善費用	10 29,855	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	413	-
仕組預金解約損	-	753
災害による損失	-	11 1,262
地上デジタル放送対応費用	-	12 339
地上デジタル放送対応引当金繰入額	-	12 1,188
その他	13 559	-
特別損失合計	45,744	6,294
税引前当期純損失()	77,233	32,046
法人税、住民税及び事業税	284	204
過年度法人税等	1,358	-
法人税等還付税額	-	19
法人税等調整額	139	7,583
法人税等合計	1,503	7,768
当期純損失()	78,736	39,814

【売上原価明細書】

(1) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	283,573	80.3	285,151	79.9
減価償却費	1,375	0.4	1,362	0.4
営繕工事原価	3,317	0.9	2,229	0.6
通販・商品等売上原価	77	0.0	494	0.1
その他の経費	53,886	15.3	57,115	16.0
ブロードバンド事業売上原価	10,957	3.1	10,527	3.0
賃貸事業売上原価	353,186	100.0	356,881	100.0

(2) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	72,933	42.1	30,060	42.1
外 注 費	75,907	43.8	33,096	46.3
経 費	24,328	14.1	8,268	11.6
(うち人件費)	(18,416)	(10.6)	(4,953)	(6.9)
請負事業売上原価	173,169	100.0	71,425	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(3) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	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	26,691	71.0	4,255	30.5
シルバー事業売上原価	9,815	26.1	8,517	61.2
国内ホテル事業売上原価	1,102	2.9	1,154	8.3
その他事業売上原価	37,610	100.0	13,927	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

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

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

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (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 (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) 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。	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
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	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。	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 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 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.....50年 工具、器具及び備品.....5年 (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	(1) 有形固定資産 賃貸用有形固定資産(リース資産を除く) 同左 上記以外の有形固定資産(リース資産を除く) 同左 (2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<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>(3)リース資産 同左</p> <p>(4)長期前払費用 同左</p>
5.繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>(1)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。</p> <p>(2)株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>
6.外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>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。</p>	<p>同左</p>
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。 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>	<p>(1)貸倒引当金 同左</p> <p>(2)賞与引当金 (追加情報) 当事業年度において賞与制度を改定し、賞与支給対象期間と会計期間が一致したため、当事業年度より賞与引当金を計上しておりません。</p> <p>(3)退職給付引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
	<p>(4) 空室損失引当金</p> <p>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>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>	<p>(4) 空室損失引当金</p> <p>同左</p>

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)				
	<p>(5) 完成工事補償引当金 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 同左</p> <p>(6) 災害損失引当金 東日本大震災に伴う原状回復費用等の損失発生に備えるため、当該損失見積額を計上しております。</p> <p>(7) 地上デジタル放送対応引当金 地上デジタルテレビ放送への移行に伴う対応機器購入費用等の発生に備えるため、当該費用見積額を計上しております。</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 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 工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更） 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>	<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 同左</p> <p>ロ その他の工事 同左</p>				
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借入金					

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(3) 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>(4) 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。</p>	<p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<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いましたが、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、従来の方と比較して、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>	
<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いませんでしたが、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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(損益計算書) 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。	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(役員退職慰労引当金) 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。 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。	(賞与支給対象期間の変更) 賞与制度の改定に伴い、賞与の支給対象期間を次のとおり変更いたしました。 変更前の支給対象期間 夏季賞与 前年の10月1日から3月31日 冬季賞与 当年の4月1日から9月30日 変更後の支給対象期間 夏季賞与 当年の4月1日から9月30日 冬季賞与 当年の10月1日から3月31日 これにより、当事業年度の営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は209百万円減少しております
(従業員株式所有制度について) 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。 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。 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。	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																														
<p>1 担保提供資産並びに担保付債務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>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>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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	<p>1 担保提供資産並びに担保付債務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>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">20 百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">32,885 百万円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">242 百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">77,919 百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">935 百万円</td></tr> <tr><td>投資その他の資産その他 (会員権)</td><td style="text-align: right;">420 百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">112,422 百万円</td></tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">20,065 百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,811 百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,227 百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,104 百万円</td></tr> </table>	仕掛販売用不動産	20 百万円	建物	32,885 百万円	構築物	242 百万円	土地	77,919 百万円	投資有価証券	935 百万円	投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円	計	112,422 百万円	短期借入金	20,065 百万円	1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円	長期借入金	2,227 百万円	計	34,104 百万円
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																																														
仕掛販売用不動産	20 百万円																																														
建物	32,885 百万円																																														
構築物	242 百万円																																														
土地	77,919 百万円																																														
投資有価証券	935 百万円																																														
投資その他の資産その他 (会員権)	420 百万円																																														
計	112,422 百万円																																														
短期借入金	20,065 百万円																																														
1年内返済予定の長期借入金	11,811 百万円																																														
長期借入金	2,227 百万円																																														
計	34,104 百万円																																														
<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>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	<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>宅地建物取引業法に基づく営業保証金</td><td style="text-align: right;">25 百万円</td></tr> <tr><td>住宅建設瑕疵担保保証金</td><td style="text-align: right;">614 百万円</td></tr> <tr><td>住宅販売瑕疵担保保証金</td><td style="text-align: right;">99 百万円</td></tr> <tr><td>資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金</td><td style="text-align: right;">238 百万円</td></tr> </table>	宅地建物取引業法に基づく営業保証金	25 百万円	住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円	住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円	資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円																																
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	25 百万円																																														
住宅建設瑕疵担保保証金	614 百万円																																														
住宅販売瑕疵担保保証金	99 百万円																																														
資金決済法に基づく前払式支払手段 発行保証金	238 百万円																																														
<p>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>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	<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>破産・更生債権</td><td style="text-align: right;">35 百万円</td></tr> <tr><td>破産・更生申立中の債権</td><td style="text-align: right;">1,149 百万円</td></tr> <tr><td>長期化営業貸付金</td><td style="text-align: right;">478 百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">475 百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,138 百万円</td></tr> </table>	破産・更生債権	35 百万円	破産・更生申立中の債権	1,149 百万円	長期化営業貸付金	478 百万円	その他	475 百万円	計	2,138 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																																														
破産・更生債権	35 百万円																																														
破産・更生申立中の債権	1,149 百万円																																														
長期化営業貸付金	478 百万円																																														
その他	475 百万円																																														
計	2,138 百万円																																														
<p>4 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための 金融機関に対する保証債務 1,709百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のため の金融機関に対する保証債務 30百万円</p>	<p>4 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための 金融機関に対する保証債務 1,615百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のため の金融機関に対する保証債務 21百万円</p>																																														
<p>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>																																															
<p>6 関係会社に対する負債</p> <p>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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工事未払金</td><td style="text-align: right;">5,690 百万円</td></tr> </table>	工事未払金	5,690 百万円	<p>6 関係会社に対する負債</p> <p>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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>工事未払金</td><td style="text-align: right;">1,232 百万円</td></tr> </table>	工事未払金	1,232 百万円																																										
工事未払金	5,690 百万円																																														
工事未払金	1,232 百万円																																														

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)												
<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 border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>3,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td>3,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	3,000 百万円	貸出実行残高	3,000 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 border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>500 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td>500 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	500 百万円	貸出実行残高	500 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												
貸出コミットメントの総額	500 百万円												
貸出実行残高	500 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 border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>- 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	- 百万円	差引額	16,500 百万円	<p>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 border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>16,500 百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>- 百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	16,500 百万円	借入実行残高	16,500 百万円	差引額	- 百万円
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	- 百万円												
差引額	16,500 百万円												
貸出コミットメントの総額	16,500 百万円												
借入実行残高	16,500 百万円												
差引額	- 百万円												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																
	<p>1 当事業年度において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分9,141百万円が賃貸事業売上高に含まれております。</p> <p>なお、当該特約金の次期以降対応分については、貸借対照表において、前受金(1年内対応分9,023百万円)及び長期前受金(1年超対応分14,830百万円)として計上しております。</p>																
<p>2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,670百万円</p>	<p>2 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の販売用不動産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">24百万円</p>																
<p>3 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> <table border="0"> <tr> <td>受取利息</td> <td>90 百万円</td> </tr> </table>	受取利息	90 百万円	<p>3 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> <table border="0"> <tr> <td>受取利息</td> <td>38 百万円</td> </tr> </table>	受取利息	38 百万円												
受取利息	90 百万円																
受取利息	38 百万円																
<p>4 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>129 百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>130 百万円</td> </tr> </table>	建物	129 百万円	土地	0 百万円	計	130 百万円	<p>4 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>9 百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,999 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,011 百万円</td> </tr> </table>	建物	9 百万円	構築物	1	工具、器具及び備品	0	土地	1,999 百万円	計	2,011 百万円
建物	129 百万円																
土地	0 百万円																
計	130 百万円																
建物	9 百万円																
構築物	1																
工具、器具及び備品	0																
土地	1,999 百万円																
計	2,011 百万円																
	<p>5 中期経営計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、当事業年度において、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことによるものであります。</p>																

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																		
<p>6 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	<p>6 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;">1 百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">12 百万円</td> </tr> </table>	建物	1 百万円	工具、器具及び備品	10 百万円	計	12 百万円																						
建物	10 百万円																																		
土地	216 百万円																																		
計	226 百万円																																		
建物	1 百万円																																		
工具、器具及び備品	10 百万円																																		
計	12 百万円																																		
<p>7 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	<p>7 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;">88 百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">0 百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12 百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産</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;">101 百万円</td> </tr> </table>	建物	88 百万円	構築物	0 百万円	工具、器具及び備品	12 百万円	リース資産	0 百万円	計	101 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																																		
建物	88 百万円																																		
構築物	0 百万円																																		
工具、器具及び備品	12 百万円																																		
リース資産	0 百万円																																		
計	101 百万円																																		
<p>8 減損損失</p> <p>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 style="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 10%;">種類</th> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 10%;">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 rowspan="2">東京都世田谷区ほか</td> <td style="text-align: center;">268</td> </tr> <tr> <td>土地</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	東京都世田谷区ほか	268	土地	2,934	<p>8 減損損失</p> <p>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 style="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 10%;">種類</th> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 10%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート等108棟)</td> <td>建物</td> <td rowspan="2">東京都世田谷区ほか</td> <td style="text-align: center;">297</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">1,792</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>土地</td> <td>北海道札幌市</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">休止資産 (研修施設等2棟)</td> <td>建物</td> <td rowspan="2">神奈川県三浦市ほか</td> <td style="text-align: center;">58</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">2,227</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、ホテル及び休止資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産及びホテルの回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.1%で割り引いて算定しております。</p> <p>休止資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート等108棟)	建物	東京都世田谷区ほか	297	土地	1,792	ホテル	土地	北海道札幌市	39	休止資産 (研修施設等2棟)	建物	神奈川県三浦市ほか	58	土地	40	合計			2,227
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																
賃貸用資産 (アパート等111棟)	建物	東京都世田谷区ほか	268																																
	土地		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108棟)	建物	東京都世田谷区ほか	297																																
	土地		1,792																																
ホテル	土地	北海道札幌市	39																																
休止資産 (研修施設等2棟)	建物	神奈川県三浦市ほか	58																																
	土地		40																																
合計			2,227																																
<p>9 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)														
<p>10 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">項目</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">10,204</td> </tr> <tr> <td>店舗閉鎖に係る費用</td> <td style="text-align: right;">511</td> </tr> <tr> <td>リース契約の中途解約違約金</td> <td style="text-align: right;">297</td> </tr> <tr> <td>退職金特別加算金</td> <td style="text-align: right;">80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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>11 東日本大震災に伴う原状回復費用等であり、内訳は以下のとおりであります。なお、当該費用には、引当金繰入額が1,189百万円含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">管理物件備品滅失損失</td> <td style="text-align: right;">773 百万円</td> </tr> <tr> <td>自社物件修繕費用</td> <td style="text-align: right;">124 百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛工事中物件滅失損失</td> <td style="text-align: right;">46 百万円</td> </tr> <tr> <td>ホテル営業休止期間中固定費</td> <td style="text-align: right;">15 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他復旧支援費用</td> <td style="text-align: right;">301 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,262 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	管理物件備品滅失損失	773 百万円	自社物件修繕費用	124 百万円	仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円	ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円	その他復旧支援費用	301 百万円	計	1,262 百万円		
管理物件備品滅失損失	773 百万円														
自社物件修繕費用	124 百万円														
仕掛工事中物件滅失損失	46 百万円														
ホテル営業休止期間中固定費	15 百万円														
その他復旧支援費用	301 百万円														
計	1,262 百万円														
	<p>12 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等について、臨時かつ多額の発生のため特別損失に計上しております。</p>														
<p>13 その他の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン</td> <td style="text-align: right;">330 百万円</td> </tr> <tr> <td>前払手数料償却額</td> <td style="text-align: right;">228 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">過年度消費税等</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">228 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">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	228 百万円	過年度消費税等	228 百万円	計	559 百万円							
コミットメントライン	330 百万円														
前払手数料償却額	228 百万円														
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。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

自己株式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	7,667,387	63	799,600	6,867,850
合計	7,667,387	63	799,600	6,867,850

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加63株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少799,600株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
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2,298,900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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																																								
<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" 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>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>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>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: 80%;">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</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">359</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	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	<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" 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>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">13,352</td> <td style="text-align: center;">9,965</td> <td style="text-align: center;">3,386</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">13,359</td> <td style="text-align: center;">9,970</td> <td style="text-align: center;">3,388</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: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,056 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,664</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,720</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: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,759 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,417</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">230</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	5	1	工具、器具及び備品	13,352	9,965	3,386	合計	13,359	9,970	3,388	1年内	2,056 百万円	1年超	1,664	合計	3,720	支払リース料	2,759 百万円	減価償却費相当額	2,417	支払利息相当額	230
	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	7	5	1																																																						
工具、器具及び備品	13,352	9,965	3,386																																																						
合計	13,359	9,970	3,388																																																						
1年内	2,056 百万円																																																								
1年超	1,664																																																								
合計	3,720																																																								
支払リース料	2,759 百万円																																																								
減価償却費相当額	2,417																																																								
支払利息相当額	230																																																								

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)				当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)			
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	279,727 (279,685)	25,394 (25,394)	254,332 (254,290)	1年内	284,837 (284,827)	21,959 (21,959)	262,878 (262,868)
1年超	1,183,488 (1,183,477)	50,300 (50,300)	1,133,187 (1,133,176)	1年超	1,035,629 (1,035,628)	33,482 (33,482)	1,002,147 (1,002,146)
合計	1,463,215 (1,463,162)	75,695 (75,695)	1,387,520 (1,387,467)	合計	1,320,467 (1,320,456)	55,441 (55,441)	1,265,025 (1,265,014)
(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)

前事業年度(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、記載しておりません。

当事業年度(平成23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、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																																																																																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">19,020</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">13,872</td></tr> <tr><td>空室損失引当金</td><td style="text-align: right;">12,910</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">4,180</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,962</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金</td><td style="text-align: right;">2,118</td></tr> <tr><td>株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,116</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">2,067</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,107</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">738</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">609</td></tr> <tr><td>役員退職慰労未払金</td><td style="text-align: right;">482</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">360</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">348</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">210</td></tr> <tr><td>請負売上値引</td><td style="text-align: right;">147</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">132</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">41</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">34</td></tr> <tr><td>少額資産</td><td style="text-align: right;">22</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">692</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">65,951</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">52,232</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13,718</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産除去費用</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">78</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">93</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">13,624</td></tr> </table>	減損損失	19,020	繰越欠損金	13,872	空室損失引当金	12,910	貸倒引当金	4,180	退職給付引当金	2,962	賃貸収入前受金	2,118	株式評価損	2,116	販売用不動産評価損	2,067	固定資産評価損	1,629	賞与引当金	1,107	預り金	738	販売促進費	609	役員退職慰労未払金	482	未払金	360	ソフトウェア	348	資産除去債務	210	請負売上値引	147	減価償却費	144	完成工事補償引当金	132	未払事業税	41	貸倒損失	34	少額資産	22	その他	692	繰延税金資産小計	65,951	評価性引当額	52,232	繰延税金資産合計	13,718	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	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">24,000</td></tr> <tr><td>空室損失引当金</td><td style="text-align: right;">13,267</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">12,125</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金</td><td style="text-align: right;">11,329</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">5,893</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">3,190</td></tr> <tr><td>株式評価損</td><td style="text-align: right;">2,053</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">651</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">581</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">560</td></tr> <tr><td>災害損失引当金</td><td style="text-align: right;">484</td></tr> <tr><td>地上デジタル放送対応引当金</td><td style="text-align: right;">483</td></tr> <tr><td>役員退職慰労未払金</td><td style="text-align: right;">482</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">335</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">177</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">155</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>請負売上値引</td><td style="text-align: right;">119</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">83</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">54</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">34</td></tr> <tr><td>少額資産</td><td style="text-align: right;">8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">77,973</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">71,844</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">6,128</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産除去費用</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">137</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">5,982</td></tr> </table>	繰越欠損金	24,000	空室損失引当金	13,267	減損損失	12,125	賃貸収入前受金	11,329	貸倒引当金	5,893	退職給付引当金	3,190	株式評価損	2,053	固定資産評価損	1,629	預り金	651	販売促進費	581	販売用不動産評価損	560	災害損失引当金	484	地上デジタル放送対応引当金	483	役員退職慰労未払金	482	ソフトウェア	335	未払金	177	資産除去債務	155	減価償却費	144	請負売上値引	119	未払事業税	83	完成工事補償引当金	54	貸倒損失	34	少額資産	8	その他	127	繰延税金資産小計	77,973	評価性引当額	71,844	繰延税金資産合計	6,128	繰延税金負債		固定資産除去費用	9	その他有価証券評価差額金	137	繰延税金負債合計	146	繰延税金資産の純額	5,982
減損損失	19,020																																																																																																																														
繰越欠損金	13,872																																																																																																																														
空室損失引当金	12,910																																																																																																																														
貸倒引当金	4,180																																																																																																																														
退職給付引当金	2,962																																																																																																																														
賃貸収入前受金	2,118																																																																																																																														
株式評価損	2,116																																																																																																																														
販売用不動産評価損	2,067																																																																																																																														
固定資産評価損	1,629																																																																																																																														
賞与引当金	1,107																																																																																																																														
預り金	738																																																																																																																														
販売促進費	609																																																																																																																														
役員退職慰労未払金	482																																																																																																																														
未払金	360																																																																																																																														
ソフトウェア	348																																																																																																																														
資産除去債務	210																																																																																																																														
請負売上値引	147																																																																																																																														
減価償却費	144																																																																																																																														
完成工事補償引当金	132																																																																																																																														
未払事業税	41																																																																																																																														
貸倒損失	34																																																																																																																														
少額資産	22																																																																																																																														
その他	692																																																																																																																														
繰延税金資産小計	65,951																																																																																																																														
評価性引当額	52,232																																																																																																																														
繰延税金資産合計	13,718																																																																																																																														
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																																																																																																																														
繰越欠損金	24,000																																																																																																																														
空室損失引当金	13,267																																																																																																																														
減損損失	12,125																																																																																																																														
賃貸収入前受金	11,329																																																																																																																														
貸倒引当金	5,893																																																																																																																														
退職給付引当金	3,190																																																																																																																														
株式評価損	2,053																																																																																																																														
固定資産評価損	1,629																																																																																																																														
預り金	651																																																																																																																														
販売促進費	581																																																																																																																														
販売用不動産評価損	560																																																																																																																														
災害損失引当金	484																																																																																																																														
地上デジタル放送対応引当金	483																																																																																																																														
役員退職慰労未払金	482																																																																																																																														
ソフトウェア	335																																																																																																																														
未払金	177																																																																																																																														
資産除去債務	155																																																																																																																														
減価償却費	144																																																																																																																														
請負売上値引	119																																																																																																																														
未払事業税	83																																																																																																																														
完成工事補償引当金	54																																																																																																																														
貸倒損失	34																																																																																																																														
少額資産	8																																																																																																																														
その他	127																																																																																																																														
繰延税金資産小計	77,973																																																																																																																														
評価性引当額	71,844																																																																																																																														
繰延税金資産合計	6,128																																																																																																																														
繰延税金負債																																																																																																																															
固定資産除去費用	9																																																																																																																														
その他有価証券評価差額金	137																																																																																																																														
繰延税金負債合計	146																																																																																																																														
繰延税金資産の純額	5,982																																																																																																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間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</p> <p>税引前当期純損失であるため記載しておりません。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間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</p> <p>税引前当期純損失であるため記載しておりません。</p>																																																																																																																														

(資産除去債務関係)

前事業年度末(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 当事業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	<u>101百万円</u>

(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。

当事業年度末(平成23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0.362%~0.527%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 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	101百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1百万円
時の経過による調整額	0百万円
資産除去債務の履行による減少額	28百万円
その他増減額(は減少)	0百万円
期末残高	<u>74百万円</u>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1株当たり純資産額 471円 21銭	1株当たり純資産額 200円 70銭
1株当たり当期純損失 519円 68銭	1株当たり当期純損失 254円 17銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載していません。	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いません。

(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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	71,654	33,849
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	88	15
(うち新株予約権)	(88)	(15)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	71,565	33,833
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	151,876	168,576

2. 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
当期純損失(百万円)	78,736	39,814
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(百万円)	78,736	39,814
期中平均株式数(千株)	151,511	156,648
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権2種類(新株予約権の数1,712個)	第1回新株予約権1種類(新株予約権の数710個)

3. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(当事業年度末現在2,298千株)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)

該当事項はありません。

【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	742
		トーヨーコーケン(株)	1,219,000	88
		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
		小計	7,829,010	1,946
計		7,829,010	1,946	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	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	102
		第88回分離元本国債	38	37
		第90回分離元本国債	116	114
		第92回分離元本国債	313	306
		第93回分離元本国債	5	4
		第305回分離元本国債	544	494
		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
		小計	1,967	1,909
計		1,967	1,909	

【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(1銘柄)	100,000	74
		(劣後受益権) 貸付債権信託劣後受益権(26銘柄)	-	907
		(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	252
		(優先出資証券) 優先出資証券(1銘柄)	30,000	0
		小計	-	1,234
		計	-	1,234

【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	64,987	2,878	1,227 (355)	66,638	32,792	2,239	33,845
構築物	687	16	76	626	347	31	279
機械及び装置	681	151	-	832	331	96	500
車輛運搬具	12	-	-	12	12	0	0
工具、器具及び備品	8,284	543	192	8,635	7,211	812	1,424
土地	89,127	684	11,301 (1,872)	78,510	-	-	78,510
リース資産	5,923	330	16	6,237	2,727	1,197	3,510
建設仮勘定	3,356	1,017	4,373	-	-	-	-
有形固定資産計	173,059	5,622	17,189 (2,227)	161,493	43,422	4,377	118,071
無形固定資産							
借地権	321	-	-	321	-	-	321
電話加入権	245	-	-	245	-	-	245
ソフトウェア	1,417	2,049	-	3,467	931	647	2,536
リース資産	19	-	-	19	8	4	10
ソフトウェア仮勘定	4,527	1,765	1,971	4,321	-	-	4,321
無形固定資産計	6,531	3,815	1,971	8,375	940	651	7,435
長期前払費用	136,682	5,814	18,696	123,800	67,097	26,259	56,702 (22,486)
繰延資産							
社債発行費	96	-	-	96	20	13	75
繰延資産計	96	-	-	96	20	13	75

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

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用・・・・・・一括借上前払家賃による増加 5,391百万円

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・・・・・・休止固定資産の売却による減少 9,429百万円

長期前払費用・・・・・・一括借上前払家賃の償却 18,124百万円

4. 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	12,163	5,039	439	924	15,839
賞与引当金	3,047	-	458	2,588	-
完成工事補償引当金	326	95	287	-	133
災害損失引当金	-	1,189	-	-	1,189
地上デジタル放送対応引当金	-	1,188	-	-	1,188
空室損失引当金	31,728	877	-	-	32,605

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権回収による減少額であります。

2. 賞与引当金の当期減少額(その他)は、夏季賞与の減額支給に伴う引当金計上額と実支給額との差額であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	87
預金	
当座預金	29,021
普通預金	8,368
通知預金	527
計	37,917
合計	38,004

売掛金

イ．相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)セディナ	1,723
りそなカード(株)	766
(株)ジェーシービー	254
あいおいニッセイ同和損害保険(株)	132
S M B Cファイナンスサービス(株)	25
その他	2,986
計	5,888

ロ．売掛金滞留状況

発生年月	金額(百万円)
平成23年3月	4,248
2月	920
1月	76
平成22年12月	59
11月	53
10月以前	530
計	5,888

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	2,117
計	2,117

(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23年3月	1,944
2月	41
1月	30
平成22年12月	1
11月	1
10月以前	98
計	2,117

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	111.39	13	92.24	-	13

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)
千葉県	452.00	84	-	84
福島県	2,245.25	20	-	20
計	2,697.25	104	-	104

未成工事支出金

内訳	金額 (百万円)
材料費	156
外注費	359
経費	70
計	586

貯蔵品

内訳	金額 (百万円)
賃貸物件管理備品	301
販売促進用物資	18
その他	37
計	357

前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	21,959
アレンジャーフィー等事務手数料	677
賃貸物件町内会費	306
ソフトウェアライセンス使用料	222
サーバー等保守料	106
その他	553
計	23,826

関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
Leopalace Guam Corporation	46,406

長期前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	33,482
繰延消費税等	309
アレンジャーフィー等事務手数料	219
新情報システム保守料金等	149
事務所等敷金・礼金・更新料償却分	38
その他	16
計	34,215

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	1,339
加賀ソルネット(株)	276
(株)備前屋	169
(株)センコー引越プラザ	156
(株)ソリトンシステムズ	104
その他	637
計	2,683

工事未払金

相手先	金額(百万円)
トーヨーミヤマ工業(株)	1,232
イビケン(株)	811
(株)アクティブ	527
(株)大川	483
サンシフト(株)	442
その他	9,136
計	12,634

短期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)りそな銀行	12,065
(株)三井住友銀行	8,000
(株)三井住友銀行(E S O P信託口)	2,624
計	22,690

前受金

内訳	金額(百万円)
マンスリーレオパレス利用料	70,901
アパート家賃	17,147
家具・家電保守サービス料	9,023
その他	64
計	97,137

長期借入金

相手先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	6,399
(株)三菱東京UFJ銀行	5,961
(株)りそな銀行	1,679
計	14,039

(注) 上記金額には、1年内返済予定の長期借入金11,811百万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	19,431
ゴルフ会員権預託金	5,308
その他	1,289
計	26,029

(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 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 無料						
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL http://www.leopalace21.co.jp/IR/						
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 3月31日発行基準の優待券：7月1日から12月31日まで 9月30日発行基準の優待券：1月1日から6月30日まで</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37期）（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）平成22年6月28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22年6月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第38第1四半期）（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月10日関東財務局長に提出

（第38第2四半期）（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月12日関東財務局長に提出

（第38第3四半期）（自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日）平成23年2月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成22年6月30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号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成22年7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22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22年12月21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。

(5) 有価証券届出書（その他の者に対する割当）及びその添付書類

平成22年11月19日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書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及び内部統制監査報告書

平成23年6月29日

株式会社レオパレス 2 1
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 2 1の平成22年4月1日から平成23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、連結包括利益計算書、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 2 1及び連結子会社の平成23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。

< 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 2 1の平成23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 2 1が平成23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。

独立監査人の監査報告書

平成23年6月29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22年4月1日から平成23年3月31日までの第38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23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。

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。