

【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25年6月27日
【事業年度】	第40期（自平成24年4月1日至平成25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	第39期 平成24年3月	第40期 平成25年3月
売上高(百万円)	733,235	620,376	484,390	459,436	454,222
経常損益(百万円)	46,785	33,831	31,808	2,349	11,091
当期純損益(百万円)	9,951	79,075	40,889	1,588	13,335
包括利益(百万円)	-	-	39,868	687	11,641
純資産額(百万円)	146,442	70,979	33,040	33,831	58,151
総資産額(百万円)	467,300	396,511	298,274	264,783	261,649
1株当たり純資産額(円)	967.40	466.76	195.91	199.73	274.80
1株当たり当期純損益(円)	63.54	521.91	261.03	9.40	74.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	9.40	74.48
自己資本比率(%)	31.34	17.88	11.07	12.77	22.22
自己資本利益率(%)	6.39	72.77	78.70	4.76	29.01
株価収益率(倍)	9.16	-	-	29.89	5.34
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	62,843	12,990	28,337	3,174	6,069
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	10,048	8,889	13,143	3,537	6
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	33,885	15,281	15,890	7,245	9,148
現金及び現金同等物の 期末残高(百万円)	78,375	72,031	40,492	40,877	56,381
従業員数(人)	9,926	8,582	7,114	6,165	6,277
[外、平均臨時雇用者数]	[766]	[948]	[1,051]	[1,274]	[1,569]

(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、第36期は潜在株式が存在しないため、第37期および第38期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	第39期 平成24年3月	第40期 平成25年3月
売上高(百万円)	727,316	615,367	478,109	453,304	448,266
経常損益(百万円)	48,823	32,825	30,596	2,132	9,426
当期純損益(百万円)	9,116	78,736	39,814	1,391	11,798
資本金(百万円)	55,640	55,640	56,562	56,562	62,867
発行済株式総数(千株)	159,543	159,543	175,443	175,443	217,443
純資産額(百万円)	150,053	71,654	33,849	35,389	60,265
総資産額(百万円)	469,632	395,539	296,846	264,016	260,883
1株当たり純資産額(円)	991.25	471.21	200.70	208.93	284.80
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)(円)	30.00 (30.00)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純損益(円)	58.21	519.68	254.17	8.23	65.91
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	8.23	65.90
自己資本比率(%)	31.95	18.09	11.40	13.39	23.09
自己資本利益率(%)	5.88	71.06	75.55	4.02	24.68
株価収益率(倍)	10.00	-	-	34.14	6.04
配当性向(%)	51.54	-	-	-	-
従業員数(人) [外、平均臨時雇用者数]	9,017 [766]	7,739 [948]	6,240 [1,035]	5,361 [1,237]	5,390 [1,522]

(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、第36期は潜在株式が存在しないため、第37期および第38期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)ユニツアーズ(現(株)レオパレストラベル)の株式を100%取得
昭和63年1月	グアムに100%出資の子会社 Miyama Guam, Inc. (現 Leoplace Guam Corporation)を設立 会員制入居システム「キューブクラブ」を発足し、会員募集開始
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 Leoplace 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 Leoplace Guam Service Corporation)を設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンズリーレオパレス」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
平成23年4月	太陽光発電システム、アパート向けホームセキュリティシステムの販売を開始
平成24年5月	「お部屋カスタマイズ」スタート
平成24年11月	100%出資の太陽光発電事業子会社「(株)レオパレス・パワー」を設立
平成25年2月	韓国に住宅賃貸管理会社「Woori & Leo PMC Co.,Ltd.」を設立し、50%資本参加 「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開

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10社、持分法適用関連会社2社により構成されており、賃貸事業と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。
子会社の(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。
平成24年11月に設立した合併会社Woori & Leo PMC Co.,Ltd. は、韓国にて賃貸管理業を展開してまいります。

建築請負事業.....アパート等建築工事の請負、太陽光発電設備設置工事の請負等を行っております。

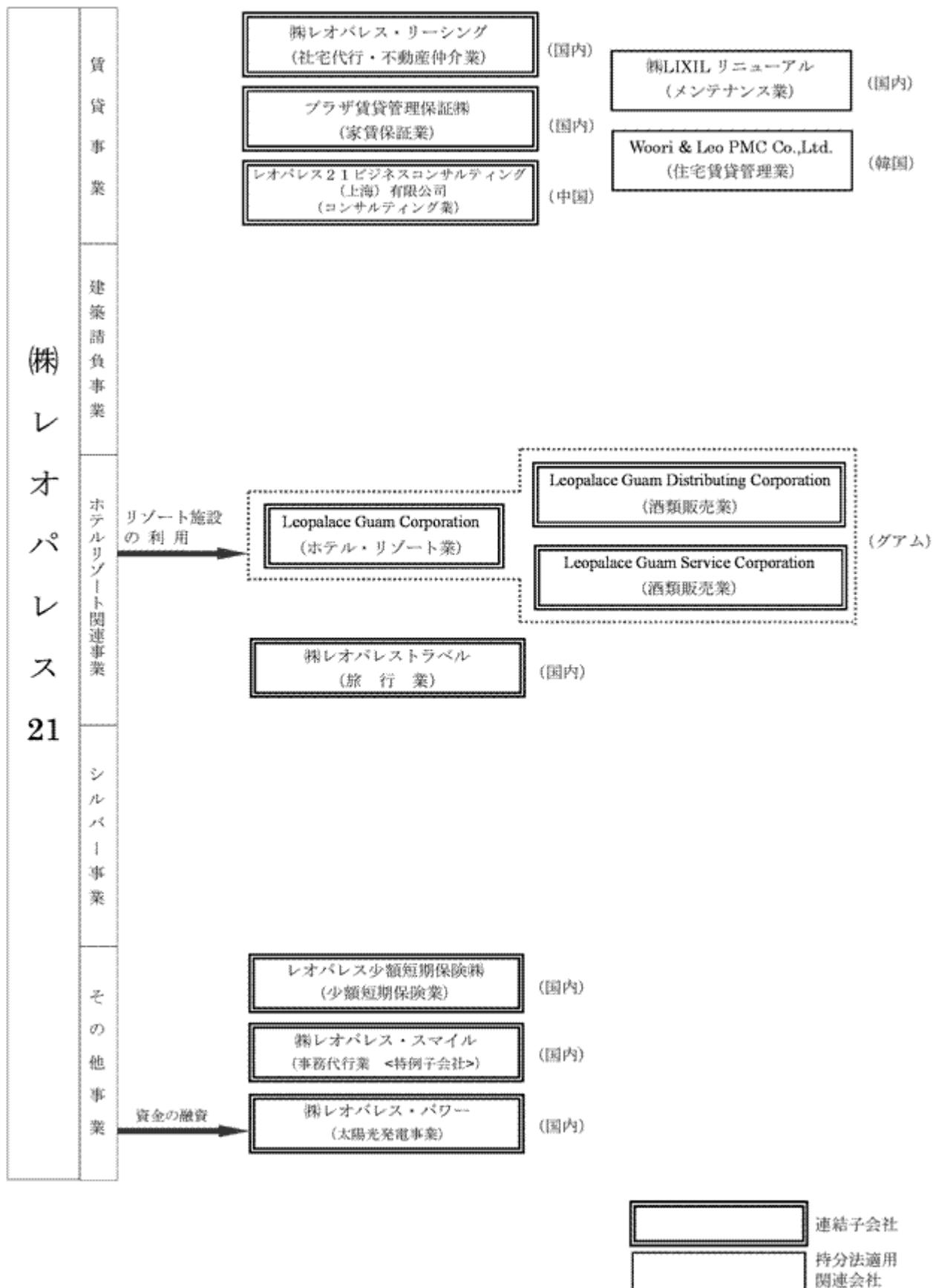
ホテルリゾート関連事業.....国内8ホテル（旭川・札幌・仙台・新潟・名古屋・四日市・岡山・博多）の運営を行っております。
海外子会社のLeopalace Guam Corporation（以下、LGCと略す、Leopalace Guam Distributing Corporation及びLeopalace Guam Service Corporationは酒類販売を業とするLGCの子会社）は、グアム島において大型ホテル・リゾート事業を行っております。

シルバー事業.....老人介護施設の運営を行っております。

その他事業.....少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業、太陽光発電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。



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) 株式会社レオパレス・リーシング	東京都中野区	400百万円	賃貸事業	100	当社管理物件への入居者の仲介等を行っております。 役員の兼任あり。
プラザ賃貸管理保証株式会社	東京都中野区	50百万円	賃貸事業	100	当社管理物件入居者の家賃保証を行っております。 役員の兼任あり。
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	5,359千人民元	賃貸事業	100	
Leopalace Guam Corporation (注3)	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。
Leopalace Guam Distributing Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
Leopalace Guam Service Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
株式会社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。
レオパレス少額短期保険株式会社	東京都中野区	1,000百万円	その他事業	100	当社管理物件入居者へ家財保険等を販売しております。
株式会社レオパレス・スマイル	東京都中野区	10百万円	その他事業	100	当社グループ会社の事務代行を行っております。
株式会社レオパレス・パワー	東京都中野区	20百万円	その他事業	100	福島県内の当社管理物件にて屋根借り太陽光発電事業を行っております。 資金援助あり。
(持分法適用関連会社) Woori & Leo PMC Co.,Ltd.	大韓民国京畿道安養市	200百万ウォン	賃貸事業	50.0	
株式会社LIXILリニューアル	東京都江東区	50百万円	賃貸事業	20.0 (20.0)	

(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。

3. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	2,735	[548]
建築請負事業	1,374	[3]
ホテルリゾート関連事業	914	[145]
シルバー事業	979	[849]
その他事業	36	[-]
全社(共通)	239	[24]
合計	6,277	[1,569]

(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。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
5,390 [1,522]	36才 2ヵ月	7年 4ヵ月	4,898,054

セグメントの名称	従業員数(人)	
賃貸事業	2,661	[501]
建築請負事業	1,374	[3]
ホテルリゾート関連事業	137	[145]
シルバー事業	979	[849]
全社(共通)	239	[24]
合計	5,390	[1,522]

(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. 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) 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

当連結会計年度における国内経済は、世界経済の減速や円高の長期化等を受け、先行き不透明な状況が続きましたが、年末以降は、新政権の金融緩和政策により円安・株高が進行するなど、景気回復へ向かうことが期待される状況となりました。住宅業界においては、平成24年度の新設住宅着工戸数は3年連続で増加、貸家の着工戸数についても4年ぶりに増加（前年度比10.7%増）となりました。

このような状況のなか、当社グループでは、中期経営計画に掲げた「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益体制の確立」を基本方針とし、初年度である当期を「成長に向けた土台作り」と位置づけ、賃貸事業を中心に各種施策を展開いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,542億22百万円（前連結会計年度比1.1%減）、営業利益は空室損失引当金の戻入52億56百万円等により74億13百万円（前連結会計年度比61.7%増）、経常利益は為替差益55億92百万円の計上等により110億91百万円（前連結会計年度比372.1%増）、当期純利益は減損損失21億72百万円を計上した一方、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額が46億70百万円となったこと等により133億35百万円（前連結会計年度比739.2%増）となりました。

また、個別ベースでは、売上高4,482億66百万円（前期比1.1%減）、営業利益67億76百万円（前期比58.2%増）、経常利益94億26百万円（前期比342.1%増）、当期純利益117億98百万円（前期比747.9%増）となりました。

以上のとおり、建築請負事業の供給抑制等により売上高は微減となりましたが、賃貸事業の収支改善等により利益は大幅に増加いたしました。

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入居率は84.81%（前期末比+1.41ポイント）、期中平均入居率は82.94%（前期比+1.78ポイント）となりました。

賃貸事業においては、安定した入居率を確保するため、店舗および法人営業の強化、セキュリティシステム導入による物件価値向上施策等に加え、昨年5月から開始した新サービス「お部屋カスタマイズ」による女性入居者の拡大ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、物件管理に係る清掃や見回りなど定型業務の見直しによる原価削減にも引き続き取り組みました。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は546千戸（前期末比10千戸減）、直営店舗数は182店（前期末比15店舗増）、パートナーズ店舗数は192店（前期末比2店舗増）といたしました。

これらの結果、売上高は3,835億74百万円（前連結会計年度比0.9%増）、営業利益は86億87百万円（前連結会計年度比65.5%増）となりました。

建築請負事業

当連結会計年度の総受注高は730億6百万円（前連結会計年度比46.0%増）、当連結会計年度末の受注残高は474億61百万円（前連結会計年度末比12.9%減）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業での安定した収益確保のため、高い入居率が見込めるエリア（都市部）に絞り込んだアパート供給を行うほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」や事業用建物（介護・商業施設）の建築請負、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置工事等を推進いたしました。

これらの結果、売上高は533億69百万円（前連結会計年度比15.2%減）、営業利益は27億47百万円（前連結会計年度比36.2%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66億57百万円（前連結会計年度比6.9%増）、営業損失は10億5百万円（前連結会計年度比6億57百万円改善）となりました。

シルバー事業

売上高は94億82百万円（前連結会計年度比7.2%増）、営業損失は7億42百万円（前連結会計年度比1億12百万円改善）となりました。

その他事業

少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業、太陽光発電事業等のその他事業は、売上高11億37百万円（前連結会計年度比0.4%減）、営業利益35百万円（前連結会計年度は営業損失37百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、60億69百万円の収入（前連結会計年度は31億74百万円の支出）となりました。これは主に、前受金の減少額が195億87百万円、為替差益が55億92百万円、空室損失引当金の減少額が52億56百万円となった一方、長期前払費用の減少額が162億99百万円、減価償却費が56億83百万円、その他収入（預け金回収等）が43億2百万円、税金等調整前当期純利益が89億71百万円となったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、6百万円の支出（前連結会計年度比35億31百万円の支出減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が3億円（預入による支出差引後）、その他収入（長期信託金回収等）が4億82百万円あった一方、固定資産の取得による支出が8億90百万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、91億48百万円の収入（前連結会計年度比19億3百万円の収入増加）となりました。これは主に、有利子負債を34億81百万円返済（借入金収入差引後）した一方、株式の発行による収入が125億51百万円あったことによるものであります。

この結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は563億81百万円となり、前連結会計年度末比155億3百万円増加いたしました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	前年同期比(%)
建築請負事業(百万円)	40,271	12.7

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

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	総受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
建築請負事業	73,006	46.0	47,461	12.9

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。
3. 上記以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	前年同期比(%)
賃貸事業(百万円)	383,574	0.9
建築請負事業(百万円)	53,369	15.2
ホテルリゾート関連事業(百万円)	6,657	6.9
シルバー事業(百万円)	9,482	7.2
報告セグメント計(百万円)	453,084	1.1
その他(百万円)	1,137	0.4
合計(百万円)	454,222	1.1

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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、「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益構造の確立」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築き上げるため、以下の課題に取り組む方針であります。

・個人顧客の獲得、長期入居の促進

当社管理物件の入居者については、法人顧客は増加傾向にある一方、個人顧客は減少傾向にあります。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、個人向け広告・キャンペーンの実施、新規出店による営業網拡大、入居者向け各種サービス展開等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

・収益力向上、新規事業開発

今後、当社グループが継続的成長を図るためには、賃貸事業の収益力向上ならびに新たな事業領域の開発が必要となります。すでに当社は、入居者サービスの強化や物件価値向上施策の実行により収益力向上を図っているほか、韓国での賃貸住宅管理会社の設立や太陽光発電事業会社（SPC）を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」を展開しておりますが、今後も新たな商品やサービス、収益基盤の開発に努めてまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 売上高について

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

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

(2) 売上原価について

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

(3) 有形固定資産および販売用不動産

当社グループが保有している有価証券、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。

(4) 貸倒引当金および貸倒損失

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

(5) 空室損失引当金

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

(6) 長期預り敷金保証金

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

また、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。

(7) 財務制限条項

当社が複数の金融機関との間で締結している借入れに係る契約には財務制限条項が定められております。従って、当社の連結および単体の純資産、連結および単体の有利子負債額、単体営業損益等の項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報漏洩

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

(9) その他

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

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

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31億33百万円減少の2,616億49百万円となりました。これは主に、現金及び預金が152億3百万円増加した一方、前払費用が62億25百万円、流動資産その他（預け金等）が29億62百万円、長期前払費用が101億67百万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、前連結会計年度末比274億53百万円減少の2,034億98百万円となりました。これは主に、有利子負債が26億27百万円、長短前受金が195億87百万円、空室損失引当金が52億56百万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、前連結会計年度末比243億19百万円増加の581億51百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が20億92百万円増加した一方、新株予約権の行使による資本金および資本剰余金の増加が126億8百万円、当期純利益の計上による利益剰余金の増加が133億35百万円あったことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比9.4ポイント上昇し22.2%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52億14百万円（1.1%）減少の4,542億22百万円となりました。これは主に、賃貸事業での安定した収益確保のため、高い入居率が見込めるエリア（都市部）に絞り込んだアパート供給を行ったこと等により、請負事業売上高が前連結会計年度比95億43百万円（15.2%）減少の533億69百万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18億49百万円（3.3%）増加の577億13百万円、売上総利益率は12.7%（前連結会計年度比0.5ポイント上昇）となりました。これは主に、賃貸事業における入居率改善等に伴う空室損失引当金の戻入52億56百万円によるものであります。

営業利益

営業利益は、前連結会計年度比28億27百万円（61.7%）増加の74億13百万円となりました。これは主に、売上総利益の改善に加え、コスト削減の徹底等により販売費及び一般管理費が前連結会計年度比9億78百万円（1.9%）減少したことによるものであります。なお、売上高営業利益率は1.6%（前連結会計年度比0.6ポイント上昇）となりました。

経常利益

経常利益は、前連結会計年度比87億41百万円（372.1%）増加の110億91百万円となりました。これは主に、営業利益の改善に加え、グアム子会社における外貨建て金銭債務の評価替等による為替差益55億92百万円を計上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2.4%（前連結会計年度比1.9ポイント上昇）となりました。

当期純利益

当期純利益は、前連結会計年度比117億46百万円（739.2%）増加の133億35百万円となりました。これは主に、経常利益の改善に加え、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額が前連結会計年度比42億41百万円増加したこと等によるものであります。なお、1株当たり当期純利益は74.50円（前連結会計年度比65.10円増加）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、「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益構造の確立」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

賃貸事業においては、新規出店による営業網拡大(400店舗体制)、好調な法人営業の強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズ取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、定型業務の見直しや支払家賃の適正化によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を目指します。建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、建替えや事業用建物(介護・商業施設)の受注拡大により新たな収益基盤の開拓を図ってまいります。また、全社的施策として、低コスト構造を維持する一方、今後の収益拡大に必要なコスト(人件費・広告宣伝費・販売促進費)は戦略的に投入してまいります。

なお、当連結会計年度において新株予約権の権利行使により調達した資金(126億円)については、基幹システム開発費用ならびに賃貸事業関連投資(賃貸事業収支改善施策投資および当社所有賃貸物件設備投資)に充当する予定であります。

第3【設備の状況】

以下に掲げる金額については消費税等抜きの金額によっております。

1【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度に8億90百万円の設備投資を行いました。

このうち主なものは、ホテルリゾート関連事業に係るホテル設備工事1億82百万円、その他事業に係る太陽光発電設備2億28百万円、全事業に係る情報システム構築2億36百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成25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 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	事務所	2,463	12,133 (2,984)	10	104	14,711	766
町田ビル (東京都町田市)	賃貸事業 建築請負事業	店舗 貸ビル	91	312 (224)	-	0	404	34
藤沢ビル (神奈川県藤沢市)	全社	倉庫	566	2,006 (731)	-	0	2,572	-
大阪支店 (大阪市北区)	賃貸事業 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	店舗	879	5,459 (679)	-	7	6,347	172
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃貸事業	貸ビル	148	137 (366)	-	0	285	-
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃貸事業	貸ビル	31	48 (144)	-	-	80	-
府中ビル (東京都府中市)	賃貸事業	貸ビル	325	381 (1,444)	-	-	706	-
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃貸事業	マンション	120	734 (19,146)	-	-	854	-
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃貸事業	店舗 マンション	564	1,055 (1,074)	-	1	1,621	28
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃貸事業	店舗 マンション	75	117 (257)	-	0	193	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 建築請負事業	店舗 マンション	6,380	3,520 (5,663)	-	256	10,157	103
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 建築請負事業 ホテルリゾート関連事業 全社	ホテル 店舗	7,437	6,264 (8,470)	0	169	13,872	524
レオパレス広尾 他621棟 (東京都港区 他)	賃貸事業	アパート	10,033	39,449 (139,497)	-	16	49,500	-

(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)
埼玉南支店 他23支店 (埼玉県戸田市 他)	賃貸事業 建築請負事業	店舗	95	-	-	45	141	1,072
新宿支店 他169支店 (東京都新宿区 他)	賃貸事業	店舗	294	42 (3,227)	-	78	415	1,537
水戸南支店 他3支店 (茨城県水戸市 他)	建築請負事業	店舗	6	-	-	2	9	70
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	1	-	-	205	206	-
大宮物流 他1倉庫 (さいたま市北区 他)	全社	倉庫	3	-	-	8	11	-
国内賃貸用不動産	賃貸事業	ブロードバン ド設備等	-	-	820	-	820	-
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	-	-	789	-	789	-

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、賃貸事業1,417百万円、建築請負事業406百万円、ホテルリゾート関連事業8百万円、シルバー事業20百万円、全社104百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(538,322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)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
香川県東かがわ市 他4件	全社	遊休地等	13	324 (1,241,719)	0	337	-

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	ブロードバンド設備等	73,090	1,022	349

(2) 在外子会社

平成25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	14,375	5,568 (5,037,929)	228	20,171	360
	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	10,436	1,168 (20,582)	212	11,816	387

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	9,202	8,525	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	500,000,000
計	500,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月27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	217,443,915	217,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	217,443,915	217,443,915	-	-

(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25年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年5月31日)
新株予約権の数(個)	650	650
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)	65,000(注)1	65,000(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に乗じて得られる金額とする。

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

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

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

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

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

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1)	15,900	175,443	922	56,562	922	31,587
平成24年4月1日～ 平成25年3月31日(注2)	42,000	217,443	6,304	62,867	6,304	37,891

(注)1. 有償第三者割当

割当先 株式会社LIXILリアルティ
発行価格 116円
資本組入額 58円

2. 新株予約権の行使による増加であります。

(6)【所有者別状況】

平成25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)	-	36	60	447	185	30	34,828	35,586	-
所有株式数(単元)	-	356,666	75,511	168,779	930,172	322	642,844	2,174,294	14,515
所有株式数の割合(%)	-	16.40	3.47	7.76	42.78	0.02	29.57	100	-

(注)1. 自己株式4,569,120株は「個人その他」に45,691単元、「単元未満株式の状況」に20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25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	19,700	9.06
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 2BB, UK (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本 木ヒルズ森タワー)	13,254	6.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	A1B INTERNATIONAL CENTRE P.O. BOX 518 IFSC DUBLIN, IRELAND (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	12,973	5.97
株式会社LIXILリアルティ	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号	10,500	4.83
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町2丁目54番11号	6,853	3.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	6,030	2.77
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町2丁目54番11号	4,569	2.10
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G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4丁目20番3号 恵比 寿ガーデンプレイスタワー)	3,562	1.64
高橋 新	大阪府門真市	3,229	1.48
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 メインアカウント (常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社)	ONE CABOT SQUARE LONDON E144 QJ (東京都港区六本木1丁目6番1号 泉ガーデ ンタワー)	3,123	1.44
計		83,795	38.54

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,670千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,030千株

2. トゥーリヤ・アドバイザーズ・アジア・リミテッドから平成24年11月16日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成24年11月5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(%)
トゥーリヤ・アドバイザーズ・アジア・ リミテッド	香港クイーンズ・ロード・セントラル5 ヘンリービル ディング21階	14,309	7.86
計	-	14,309	7.86

3. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社から平成25年2月21日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成25年2月15日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株 式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング	18,529	9.11
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・ リミテッド	香港、セントラル、コーノート・ロード8、チャーター ・ハウス21階	864	0.42
ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネ ジメント(台湾)リミテッド	中華民国、110 台湾、台北、シンイ区、ソング・ロード1 号、20階	333	0.16
ジェー・ピー・モルガン・クリアリング・ コーポレーション	アメリカ合衆国 11245 ニューヨーク州 ブルックリン スリー・メトロ・テック・センター	284	0.14
計	-	20,011	9.84

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 4,569,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 212,860,300	2,128,603	-
単元未満株式	普通株式 14,515	-	-
発行済株式総数	217,443,915	-	-
総株主の議決権	-	2,128,603	-

(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25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2丁目54番11号	4,569,100	-	4,569,100	2.10
計	-	4,569,100	-	4,569,100	2.10

(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1,331,200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

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

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

従業員株式所有制度の概要

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

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

従業員持株会に取得させる予定の株式の総数

3,597,100株

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】

該当事項はありません。

(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	4,569,120	-	4,569,120	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25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、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いただきます。

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 決算年月	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	第39期 平成24年3月	第40期 平成25年3月
最高(円)	2,220	999	618	316	445
最低(円)	505	271	67	88	188

(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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	256	278	390	379	382	445
最低(円)	214	217	258	300	309	336

(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 平成22年6月 社長執行役員就任(現任)	(注)3	132
取締役	専務執行役員 営業総本部長 建築請負事業部長	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 平成24年4月 建築請負事業部長(現任)	(注)3	11

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 総合企画本部長 経営管理本部副 本部長	関谷 讓	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 平成23年5月 経営管理本部副本部長 平成24年4月 取締役常務執行役員就任(現任) 経営管理本部長 平成25年4月 総合企画本部長(現任) 経営管理本部副本部長(現任)	(注)3	8
取締役	常務執行役員 ホテル・リゾート 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 関連事業本部長 シルバー事業部長 平成22年4月 賃貸事業本部長 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 平成24年2月 ホテルリゾート統括部長 平成24年4月 関連事業部副事業部長 平成25年4月 ホテル・リゾート事業部長(現任)	(注)3	64
取締役	常務執行役員 建築請負事業部 副事業部長	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 平成24年4月 建築請負事業部副事業部長(現任)	(注)3	25
取締役	常務執行役員 経営管理本部長	田尻 和人	昭和27年8月22日生	昭和50年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 平成10年10月 同行融資第四部 部長 平成14年6月 同行融資第二部長 平成15年3月 ㈱埼玉りそな銀行 融資第二部長 平成16年7月 りそな総合研究所(株)出向 東京コンサルティング部 部長 平成20年6月 同所執行役員 東京営業部担当 兼 東京 営業部長 平成21年12月 同所常務執行役員 東京本社・東京営業 部・埼玉営業部・コンサルティング部 担当 平成25年4月 当社入社 常務執行役員就任 経営管理本部長(現任) 平成25年6月 取締役常務執行役員就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役	執行役員 経営管理本部副 本部長 人事部長	原田 博行	昭和30年1月7日生	昭和55年4月 ㈱日産社入社 昭和60年1月 当社入社 平成11年4月 広告宣伝部長 平成16年10月 人事部長 平成19年5月 執行役員就任 平成23年5月 総務法務部長 平成24年4月 執行役員就任 人事部長(現任) 平成25年4月 経営管理本部副本部長(現任) 平成25年6月 取締役執行役員就任(現任)	(注)3	3
取締役		田矢 徹司	昭和38年12月14日生	昭和62年4月 ㈱富士銀行(現 ㈱みずほ銀行)入行 平成15年5月 ㈱産業再生機構マネ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	1
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 執行役員就任 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)4	1
常勤監査役	-	山田 睦裕	昭和27年3月13日生	昭和49年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行)入行 平成14年1月 当社入社 経理部長 平成19年5月 執行役員就任 平成22年4月 法務部長 平成23年5月 総務法務部法務グループ部長 平成23年6月 プラザ賃貸管理保証㈱ 代表取締役 平成25年6月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)5	12
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)6	-
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 同事務所代表(現任) 平成22年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
計						262

- (注)1. 取締役田矢徹司氏は、社外取締役であります。
2. 監査役藤原浩一および中村正彦の両氏は、社外監査役であります。
3. 平成25年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成24年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成25年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成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

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、その役務にあっております。

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。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。各部門は担当する業務に関し、リスクを抽出・分析し、リスク対策を立てて管理し、これをリスク管理委員会に報告します。リスク管理委員会では、各部門のリスク管理について、適正な管理となるよう協議・指導を行っております。

当社の内部統制システムの基本方針は、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です。具体的には、「企業倫理憲章」を社内の基礎基盤として、監査役会・コンプライアンス委員会・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。

社外取締役の田矢徹司氏は、「5 役員の状況」に記載のとおり当社株式を保有しておりますが、この他には田矢氏並びに同氏が取締役を務める㈱経営共創基盤と当社とは、人的・資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の藤原浩一氏、中村正彦氏並びに同氏が代表を務める中村正彦税理士事務所と当社とは、人的・資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。なお、当社は、社外監査役の両氏を独立役員として㈱東京証券取引所に届出を行っております。

当社は、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・経験なら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。

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。

社外取締役又は社外監査役を選任するための当社からの独立性に関しては、人的・資本的關係又は取引関係その他の利害関係のないこと並びに一般株主と利益相反が生じる恐れのないことを方針としております。

上記のとおり、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。)	147	147				7
監査役(社外監査役を除く。)	24	24				2
社外役員	14	14				3

- (注) 1. 上記には、平成25年3月31日をもって退任した取締役1名を含んでおります。
2. 連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、個別の役員ごとの連結報酬等の総額は記載しておりません。
3. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはありません。

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
4銘柄 1,500百万円

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	640	取引先との関係強化
トーヨーコーケン(株)	1,219,000	132	取引先との関係強化
セブン工業(株)	108,550	13	取引先との関係強化

- (注) トーヨーカネツ(株)は、平成24年4月1日付でトーヨーコーケン(株)を株式交換により完全子会社化いたしました。これに伴い、当社が保有していたトーヨーコーケン(株)の普通株式1,219,000株に対し、トーヨーカネツ(株)の普通株式731,400株の割当て交付を受けております。

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)	4,231,400	1,464	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

区分	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	評価損益 の合計額
非上場株式	1,080	1,080			(注)

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

会計監査の状況

公認会計士監査は太陽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野辺地勉氏、桐川聡氏、尾川克明氏の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6名、その他6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）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）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、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、太陽A S G有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,477	56,681
売掛金	4,541	4,360
完成工事未収入金	1,004	2,231
営業貸付金	2,419	1,879
有価証券	9	504
販売用不動産	13	-
未成工事支出金	620	339
原材料及び貯蔵品	491	457
前払費用	18,997	12,772
繰延税金資産	3,093	4,273
未収入金	1,152	1,017
その他	9,685	6,722
貸倒引当金	446	346
流動資産合計	83,061	90,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 106,865	4 111,349
減価償却累計額	51,748	56,609
建物及び構築物(純額)	4 55,116	4 54,740
土地	4 82,105	4 80,780
リース資産	6,842	6,832
減価償却累計額	3,935	5,034
リース資産(純額)	2,906	1,798
建設仮勘定	27	175
その他	13,663	13,349
減価償却累計額	11,807	11,846
その他(純額)	1,856	1,502
有形固定資産合計	142,013	138,997
無形固定資産		
その他	7,079	6,613
無形固定資産合計	7,079	6,613
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 4 6,489	1, 4 7,176
長期貸付金	588	570
固定化営業債権	2 2,837	2 1,900
長期前払費用	18,295	8,127
繰延税金資産	3,318	6,586
その他	4 4,428	4 3,339
貸倒引当金	3,390	2,606
投資その他の資産合計	32,567	25,094
固定資産合計	181,659	170,705
繰延資産		
社債発行費	61	48
繰延資産合計	61	48
資産合計	264,783	261,649

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,791	2,670
工事未払金	13,313	14,307
短期借入金	4 38,904	4 11,874
1年内返済予定の長期借入金	4 6,800	4 2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,348	1,097
未払金	14,208	13,252
未払費用	5	12
未払法人税等	324	394
前受金	58,301	49,036
未成工事受入金	2,957	3,807
完成工事補償引当金	56	71
保証履行引当金	390	457
災害損失引当金	50	-
地上デジタル放送対応引当金	122	-
資産除去債務	27	37
その他	5,360	4,625
流動負債合計	145,524	105,144
固定負債		
社債	2,040	1,480
長期借入金	-	4 30,020
リース債務	2,000	1,054
長期前受金	42,680	32,357
長期預り敷金保証金	9,853	8,984
退職給付引当金	8,041	8,634
空室損失引当金	19,207	13,950
資産除去債務	50	49
その他	1,554	1,823
固定負債合計	85,427	98,353
負債合計	230,951	203,498
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	62,867
資本剰余金	33,883	39,424
利益剰余金	44,963	31,018
自己株式	4,959	4,726
株主資本合計	40,523	66,546
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	249	648
為替換算調整勘定	6,968	9,061
その他の包括利益累計額合計	6,719	8,413
新株予約権	26	18
純資産合計	33,831	58,151
負債純資産合計	264,783	261,649

【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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	380,307	383,574
請負事業売上高	62,913	53,369
その他の事業売上高	16,215	17,278
売上高合計	459,436	454,222
売上原価		
賃貸事業売上原価	342,131	340,546
請負事業売上原価	46,147	40,271
その他の事業売上原価	15,293	15,690
売上原価合計	403,572	396,508
売上総利益	55,864	57,713
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,615	2,905
販売手数料	2,025	2,242
貸倒引当金繰入額	531	125
役員報酬	250	240
給料及び賞与	21,727	21,742
退職給付引当金繰入額	828	846
賃借料	2,860	2,424
減価償却費	1,783	1,570
租税公課	3,400	2,988
その他	15,254	15,212
販売費及び一般管理費合計	51,278	50,299
営業利益	4,585	7,413
営業外収益		
受取利息	50	50
受取配当金	59	43
請負工事解約収入	50	37
投資有価証券売却益	-	5
為替差益	-	5,592
還付消費税等	-	108
償却債権取立益	418	-
債務勘定整理益	411	-
その他	294	197
営業外収益合計	1,284	6,036
営業外費用		
支払利息	1,375	1,423
支払手数料	632	548
持分法による投資損失	663	0
為替差損	580	-
その他	268	386
営業外費用合計	3,520	2,358
経常利益	2,349	11,091

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 1	-
関係会社清算益	-	70
災害損失引当金戻入額	2 319	2 3
地上デジタル放送対応引当金戻入額	3 221	3 64
役員退職慰労引当金戻入額	4 1,185	-
新株予約権戻入益	1	-
特別利益合計	1,729	138
特別損失		
固定資産売却損	5 0	-
固定資産除却損	6 111	6 85
減損損失	7 2,610	7 2,172
災害による損失	4	-
特別損失合計	2,726	2,258
税金等調整前当期純利益	1,352	8,971
法人税、住民税及び事業税	205	313
法人税等還付税額	13	6
法人税等調整額	428	4,670
法人税等合計	236	4,364
当期純利益	1,588	13,335

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
当期純利益	1,588	13,335
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	45	398
為替換算調整勘定	950	2,092
持分法適用会社に対する持分相当額	3	0
その他の包括利益合計	901	1,693
包括利益	687	11,641
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	687	11,641

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	56,562	56,562
当期変動額		
新株の発行	-	6,304
当期変動額合計	-	6,304
当期末残高	56,562	62,867
資本剰余金		
当期首残高	34,334	33,883
当期変動額		
新株の発行	-	6,304
自己株式の処分	450	154
持分法適用関連会社の減少に伴う減少	-	609
当期変動額合計	450	5,540
当期末残高	33,883	39,424
利益剰余金		
当期首残高	46,552	44,963
当期変動額		
当期純利益	1,588	13,335
持分法適用関連会社の減少に伴う増加	-	609
当期変動額合計	1,588	13,944
当期末残高	44,963	31,018
自己株式		
当期首残高	5,502	4,959
当期変動額		
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	542	232
当期変動額合計	542	232
当期末残高	4,959	4,726
株主資本合計		
当期首残高	38,842	40,523
当期変動額		
新株の発行	-	12,608
当期純利益	1,588	13,335
自己株式の処分	92	78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少	-	609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加	-	609
自己株式の取得	0	-
当期変動額合計	1,681	26,022
当期末残高	40,523	66,546

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	204	249
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	398
当期変動額合計	45	398
当期末残高	249	648
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	3	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3	-
当期変動額合計	3	-
当期末残高	-	-
為替換算調整勘定		
当期首残高	6,018	6,968
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	950	2,092
当期変動額合計	950	2,092
当期末残高	6,968	9,061
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,817	6,719
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	901	1,693
当期変動額合計	901	1,693
当期末残高	6,719	8,413
新株予約権		
当期首残高	15	26
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	8
当期変動額合計	11	8
当期末残高	26	18
純資産合計		
当期首残高	33,040	33,831
当期変動額		
新株の発行	-	12,608
当期純利益	1,588	13,335
自己株式の処分	92	78
持分法適用関連会社の減少に伴う減少	-	609
持分法適用関連会社の減少に伴う増加	-	609
自己株式の取得	0	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	890	1,702
当期変動額合計	790	24,319
当期末残高	33,831	58,151

【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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,352	8,971
減価償却費	6,046	5,683
貸倒引当金の増減額（は減少）	328	97
空室損失引当金の増減額（は減少）	13,398	5,256
役員退職慰労未払金の増減額（は減少）	1,185	-
災害損失引当金の増減額（は減少）	819	20
地上デジタル放送対応引当金の増減額（は減少）	844	57
受取利息及び受取配当金	110	93
支払利息	1,375	1,423
為替差損益（は益）	580	5,592
持分法による投資損益（は益）	663	0
有形固定資産売却損益（は益）	1	-
有形固定資産除却損	111	85
減損損失	2,610	2,172
災害損失	4	-
災害損失引当金戻入額	319	3
地上デジタル放送対応引当金戻入額	221	64
投資有価証券売却損益（は益）	-	5
売上債権の増減額（は増加）	3,867	102
販売用不動産の増減額（は増加）	104	13
未成工事支出金の増減額（は増加）	33	280
長期前払費用の増減額（は増加）	20,616	16,299
仕入債務の増減額（は減少）	3,483	503
未成工事受入金の増減額（は減少）	1,098	850
前受金の増減額（は減少）	11,006	19,587
預り保証金の増減額（は減少）	16,385	1,033
未払消費税等の増減額（は減少）	1,081	74
その他	4,136	4,302
小計	1,221	7,740
利息及び配当金の受取額	97	80
利息の支払額	1,482	1,297
法人税等の支払額	567	454
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,174	6,069
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	578	707
有形固定資産の売却による収入	12	-
無形固定資産の取得による支出	238	183
投資有価証券の取得による支出	110	-
投資有価証券の売却による収入	60	84
貸付けによる支出	33	21
貸付金の回収による収入	58	38
定期預金の預入による支出	800	300
定期預金の払戻による収入	380	600
その他	2,289	482
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,537	6

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	16,839	2,608
短期借入金の返済による支出	625	29,637
長期借入れによる収入	-	32,267
長期借入金の返済による支出	7,238	6,800
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,261	1,358
社債の償還による支出	560	560
株式の発行による収入	-	12,551
自己株式の処分による収入	91	78
自己株式の取得による支出	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,245	9,148
現金及び現金同等物に係る換算差額	147	292
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	385	15,503
現金及び現金同等物の期首残高	40,492	40,877
現金及び現金同等物の期末残高	40,877	56,381

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 10社

主要な連結子会社の名称

株式会社レオパレス・リーシング

ブラザ賃貸管理保証株式会社

レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司

Leopalace Guam Corporation

株式会社レオパレストラベル

レオパレス少額短期保険株式会社

株式会社レオパレス・スマイル

株式会社レオパレス・パワー

上記のうち、株式会社レオパレス・パワーについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

主要な会社名

株式会社LIXILリニューアル

Woori & Leo PMC Co., Ltd.

(2) Woori & Leo PMC Co., Ltd. は、当連結会計年度において新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。なお、同社の決算日は連結決算日と異なるため、同社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。また、トーヨーミヤマ工業株式会社は、当連結会計年度において清算したため、持分法適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、株式会社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ヶ月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては同決算日現在の財務諸表を使用しております。

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、連結上必要な調整を行っております。

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

イ 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

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)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

ロ 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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

当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）定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 22～47年

当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（附属設備を除く）は定額法）を採用しております。

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
（有形固定資産その他） 5年

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を採用しております。

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
（有形固定資産その他） 3～5年

ロ 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について、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ 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。

ニ 長期前払費用

均等償却をしております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

ロ 完成工事補償引当金

当社の建築請負事業において、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。

ハ 保証履行引当金

連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は、家賃保証事業に係る損失に備えるため、代位弁済率等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

ニ 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日次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。

ホ 空室損失引当金

当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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- 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
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）
- ロ その他の工事
工事完成基準

(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

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計上しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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式会社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。

なお、固定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。

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す。

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1,719百万円であります。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

当該会計基準等の適用が連結財務諸表に与える影響につきましては、現在評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

・前受金

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より、1年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することといたしました。

上記の区分は、マンスリー利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴および取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを当連結会計年度に構築したことに伴うものであります。

なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「前受金」に表示していた79,073百万円および「固定負債」の「長期前受金」に表示していた21,908百万円は、「前受金」58,301百万円、「長期前受金」42,680百万円として組み替えております。

・長期未払金

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「固定負債」の「長期未払金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「長期未払金」に表示していた9百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券(株式)	93百万円	13百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(-百万円)	(7百万円)

2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
破産・更生債権	5百万円	13百万円
破産・更生申立中の債権	1,110	1,100
長期化営業貸付金	1,240	369
その他	481	416
計	2,837	1,900

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,469百万円	1,336百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	21	15
関連会社(トヨタヤマ工業株)の仕入先に対する保証債務	212	-
計	1,704	1,351

4 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物及び構築物	54,347百万円	54,078百万円
土地	81,585	80,537
投資有価証券	879	1,569
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	137,232	136,605

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	36,654百万円	10,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,800	2,940
長期借入金	-	30,020
計	43,455	42,960

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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	30百万円	44百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	695	759
住宅販売瑕疵担保保証金	103	107
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	731	918

- 5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
貸出コミットメントの総額	16,500百万円	10,000百万円
借入実行残高	16,500	10,000
差引額	-	-

(連結損益計算書関係)

- 1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
建物及び構築物	1百万円	-百万円
土地	0	-
計	1	-

- 2 東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。

- 3 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。

- 4 平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会における役員退職慰労金の打切り支給決議に基づき、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いましたが、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23年5月6日開催の取締役会にて当該長期未払金の戻入を決議したことによるものであります。

- 5 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
建物及び構築物	0百万円	-百万円

- 6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
建物及び構築物	88百万円	30百万円
その他	22	54
無形固定資産	0	-
計	111	85

7 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。また、除却予定資産については、帳簿価額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。除却予定資産は、事務所移転の意思決定を行い除却する見込みとなったため、回収可能価額を零と評価しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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

当社グループは、国内の賃貸用資産等については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。休止固定資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	43百万円	626百万円
組替調整額	-	5
税効果調整前	43	621
税効果額	1	222
その他有価証券評価差額金	45	398
為替換算調整勘定：		
当期発生額	950	2,092
組替調整額	-	-
税効果調整前	950	2,092
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	950	2,092
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	3	0
その他の包括利益合計	901	1,693

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	175,443,915	-	-	175,443,915
合計	175,443,915	-	-	175,443,915
自己株式				
普通株式(注)1,2,3	6,867,850	170	677,500	6,190,520
合計	6,867,850	170	677,500	6,190,520

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加170株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少677,500株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する1,621,400株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	18
	第1回新株予約権(注)	普通株式	-	14,000,000	-	14,000,000	3
	第2回新株予約権(注)	普通株式	-	14,000,000	-	14,000,000	2
	第3回新株予約権(注)	普通株式	-	14,000,000	-	14,000,000	2
合計		-	-	42,000,000	-	42,000,000	26

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

3. 配当に関する事項

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	175,443,915	42,000,000	-	217,443,915
合計	175,443,915	42,000,000	-	217,443,915
自己株式				
普通株式（注）2,3	6,190,520	-	290,200	5,900,320
合計	6,190,520	-	290,200	5,900,320

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加42,000,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）から従業員持株会への売却によるものであります。

3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する1,331,200株を含めて記載しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	18
	第1回新株予約権（注）	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	第2回新株予約権（注）	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	第3回新株予約権（注）	普通株式	14,000,000	-	14,000,000	-	-
	合計	-	42,000,000	-	42,000,000	-	18

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	41,477百万円	56,681百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	600	300
現金及び現金同等物	40,877	56,381

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

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。

(イ) 無形固定資産

ソフトウェアであります。

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 八」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
有形固定資産その他(車輜運搬具)	7	6	0
有形固定資産その他(工具、器具及び備品)	9,706	8,221	1,485
合計	9,713	8,228	1,485

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
有形固定資産その他(工具、器具及び備品)	5,573	5,255	317

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	1,307	299
1年超	354	55
合計	1,661	354

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	2,178	1,350
減価償却費相当額	1,899	1,168
支払利息相当額	122	43

(4) 減価償却費相当額の算定方法

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。

(5) 利息相当額の算定方法

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。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	268,014 (268,013)	17,077 (17,077)	250,936 (250,936)
1年超	851,581 (851,581)	17,747 (17,747)	833,833 (833,833)
合計	1,119,595 (1,119,595)	34,824 (34,824)	1,084,770 (1,084,770)

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	253,340 (253,337)	11,058 (11,058)	242,281 (242,279)
1年超	651,064 (651,055)	7,466 (7,466)	643,598 (643,589)
合計	904,405 (904,393)	18,525 (18,525)	885,880 (885,868)

(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)

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、主に賃貸事業及び建築請負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、金利変動リスク及び為替変動リスクを回避する目的で行い、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債権債務は、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、返済日は最長で決算日後5年であります。

なお、当連結会計年度末においてデリバティブ取引の残高はありません。

(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」に従って行うものとしております。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によりリスク管理に万全を期すこととしております。

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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次表に含めておりません。(注)2.参照)

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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	41,477	41,477	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	5,545	5,545	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	3,329	3,338	9
(4) 営業貸付金 貸倒引当金(*1)	2,419 126		
	2,293	2,557	264
(5) 長期貸付金 貸倒引当金(*1)	588 96		
	491	491	-
(6) 固定化営業債権 貸倒引当金(*1)	2,837 2,698		
	139	139	-
資産計	53,277	53,550	273
(1) 買掛金及び工事未払金	16,104	16,104	-
(2) 短期借入金	38,904	38,904	-
(3) 社債(*2)	2,600	2,607	7
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,800	6,799	1
(5) リース債務	3,349	3,299	49
負債計	67,758	67,715	43
デリバティブ取引	-	-	-

(*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年内償還予定の社債560百万円については、社債に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	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	56,681	56,681	-
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	6,592	6,592	-
(3) 有価証券及び投資有価証券	4,730	4,742	12
(4) 営業貸付金 貸倒引当金(*1)	1,879 140		
	1,739	2,079	339
(5) 長期貸付金 貸倒引当金(*1)	570 90		
	480	480	-
(6) 固定化営業債権 貸倒引当金(*1)	1,900 1,865		
	34	34	-
資産計	70,258	70,610	352
(1) 買掛金及び工事未払金	16,977	16,977	-
(2) 短期借入金	11,874	11,874	-
(3) 社債(*2)	2,040	2,054	14
(4) 長期借入金(*2)	32,960	32,960	-
(5) リース債務	2,151	2,249	97
負債計	66,004	66,116	111

(*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年内償還予定の社債560百万円および1年内返済予定の長期借入金2,940百万円については、それぞれ社債および長期借入金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、元利金の合計額を同様の新規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。

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式	1,197	1,117
非上場債券(劣後社債)	824	824
貸付・金銭債権信託劣後受益権	903	899
投資事業有限責任組合出資金	245	110
合計	3,170	2,951

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

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	41,477	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	5,545	-	-	-
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	-	800	-	-
(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	10	1,151	544	-
(2)債券(社債)	-	-	-	824
(3)その他	-	245	-	903
営業貸付金	358	1,165	814	80
長期貸付金	21	64	22	478
固定化営業債権	-	-	-	2,837
合計	47,413	3,427	1,381	5,124

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	56,681	-	-	-
売掛金及び完成工事未収入金	6,592	-	-	-
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	500	800	-	-
(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	5	1,395	544	-
(2) 債券（社債）	-	-	-	824
(3) その他	-	110	-	899
営業貸付金	302	970	548	58
長期貸付金	20	48	22	480
固定化営業債権	-	-	-	1,900
合計	64,101	3,324	1,114	4,162

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	38,904	-	-	-	-	-
社債	560	560	560	560	360	-
長期借入金	6,800	-	-	-	-	-
リース債務	1,348	1,046	529	321	89	13
合計	47,613	1,606	1,089	881	449	13

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	11,874	-	-	-	-	-
社債	560	560	560	360	-	-
長期借入金	2,940	2,940	27,080	-	-	-
リース債務	1,097	582	356	100	15	-
合計	16,472	4,082	27,996	460	15	-

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万 円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	799	808	9
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	799	808	9
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	799	808	9	

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万 円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,320	1,332	12
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,320	1,332	12
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	1,320	1,332	12	

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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	773	446	326
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,431	1,406	24
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	74	70	3	
小計	2,279	1,924	354	
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	13	13	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	236	237	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
小計	249	250	0	
合計		2,529	2,174	354

(注) 非上場株式1,197百万円、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903百万円および投資事業有限責任組合出資金245百万円については、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。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	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	1,464	446	1,017
	(2) 債券			
	国債・地方債等	1,890	1,847	42
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,354	2,294	1,059
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	42	42	0
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	55	55	0
	合計	3,409	2,350	1,058

（注）非上場株式1,117百万円、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899百万円および投資事業有限責任組合出資金110百万円については、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「其他有価証券」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. 売却した其他有価証券

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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	76	5	-
合計	76	5	-

（デリバティブ取引関係）

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

前連結会計年度（平成24年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	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	1年内返済予定 の長期借入金	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、1年内返済予定の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（平成25年3月31日）

該当事項はありません。

(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23年3月31日現在	平成24年3月31日現在
年金資産の額	43,448百万円	44,138百万円
年金財政計算上の給付債務の額	51,537	53,149
差引額	8,089	9,010

(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 32% (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
当連結会計年度 33% (自平成24年4月1日 至平成25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(前連結会計年度1,490百万円、当連結会計年度1,194百万円)および繰越不足金(前連結会計年度6,598百万円、当連結会計年度7,816百万円)であります。また、当社は、連結財務諸表上、特別掛金(前連結会計年度85百万円、当連結会計年度82百万円)を費用処理しております。

また、上記の年金財政計算上の繰越不足金については、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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
イ. 退職給付債務(百万円)	8,358	9,032
ロ. 制度改正時過去勤務債務未処理額(百万円)	54	30
ハ. 未認識数理計算上の差異(百万円)	263	368
ニ. 退職給付引当金(百万円)(イ+ロ+ハ)	8,041	8,634

(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23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
イ. 勤務費用(百万円)	2,043	2,024
ロ. 利息費用(百万円)	165	69
ハ. 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	18	82
ニ. 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	24	24
ホ. 退職給付費用(百万円)(イ+ロ+ハ+ニ)	2,214	2,201

前連結会計年度
(自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)

当連結会計年度
(自平成24年4月1日 至平成25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1,130百万円(従業員負担分447百万円を含む)は勤務費用に含めております。

2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

(注) 1. 総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の当連結会計年度における掛金1,129百万円(従業員負担分443百万円を含む)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

(1) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
0.83%	0.83%

(3) 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。)

(4) 数理計算上の差異の処理年数

5年(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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
販売費及び一般管理費(給料及び賞与)	3百万円	-百万円

2. 失効により利益として計上した額

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
新株予約権戻入益	1百万円	-百万円

3. 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

	平成21年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	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 71,000株
付与日	平成21年8月17日
権利確定条件	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	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tock・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25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

	平成21年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	65,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	65,000

単価情報

	平成21年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	870
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価(円)	277

4. スtock・オプションの権利確定数の見積り方法

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)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	38,585百万円	44,181百万円
減損損失	20,025	21,326
空室損失引当金	7,163	5,189
賃貸収入前受金	6,697	4,259
退職給付引当金	2,880	3,093
子会社為替差損	3,825	2,392
固定資産評価損	1,427	1,427
貸倒引当金	947	886
預り金	686	600
未払賞与	395	452
販売用不動産評価損	433	424
ソフトウェア	249	256
保証履行引当金	139	163
販売促進費	341	143
減価償却費	139	135
資産除去債務	115	116
未払金	91	82
未実現利益の消去	75	82
請負売上値引	85	60
未払事業税	48	47
完成工事補償引当金	21	27
株式評価損	27	16
少額資産	10	12
貸倒損失	26	10
地上デジタル放送対応引当金	46	-
災害損失引当金	19	-
その他	171	199
繰延税金資産小計	84,678	85,587
評価性引当額	78,121	74,359
繰延税金資産合計	6,556	11,228
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	136	358
固定資産除去費用	7	9
繰延税金負債合計	143	368
繰延税金資産の純額	6,412	10,860

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

前連結会計年度(平成24年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称および事業内容

結合当事企業の名称：Leopalace Guam Corporation

事業の内容：ホテル・リゾート施設の運営

(2) 企業結合日

平成25年3月26日

(3) 企業結合の法的形式

貸付債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）

(4) 結合後企業の名称

Leopalace Guam Corporation

(5) その他取引の概要

Leopalace Guam Corporationの有利子負債の削減および資本の充実による財務内容の改善ならびに短期的な為替変動の影響の極小化を目的として、当社の貸付債権を現物出資する方法により同社の増資を行うものであります。なお、同社は従来より当社の100%連結子会社であり、当該出資に伴う当社の持分比率の変動はありません。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 取得原価およびその内訳

取得の対価	現物出資の対象となる債権の額面総額	44,318百万円
	現物出資の対象となる債権に対する貸倒引当金	9,025百万円
取得原価		35,293百万円

(2) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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、割引率は前連結会計年度は0.295%～1.358%、当連結会計年度は0.120%～1.797%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義務等は、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の計算をしております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	78百万円	78百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	3	9
時の経過による調整額	0	0
資産除去債務の履行による減少額	5	2
その他増減額(は減少)	1	0
期末残高	78	86

(賃貸等不動産関係)

当社は、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、連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation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式会社は賃貸ビルを所有しております。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は前連結会計年度4,121百万円、当連結会計年度4,186百万円、減損損失は前連結会計年度2,607百万円、当連結会計年度2,172百万円であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	73,050	69,262
期中増減額	3,787	3,411
期末残高	69,262	65,851
期末時価	65,251	64,625

- (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. 期中増減額のうち、主な減少額は減損損失(前連結会計年度2,607百万円、当連結会計年度2,172百万円)であります。
3. 期末の時価は、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)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は「賃貸事業」、「建築請負事業」、「ホテルリゾート関連事業」、「シルバー事業」の4つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、家賃保証業、社宅代行業等を行っております。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負、太陽光発電設備設置工事の請負等を行っております。

「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の運営を行っております。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。

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

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

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

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	380,307	62,913	6,228	8,845	458,294	1,142	459,436	-	459,436
セグメント間の内部売上高 又は振替高	427	-	1,217	-	1,645	60	1,705	1,705	-
計	380,735	62,913	7,445	8,845	459,939	1,202	461,141	1,705	459,436
セグメント利益又は損失 ()	5,248	4,309	1,663	855	7,039	37	7,001	2,415	4,585
セグメント資産	131,746	16,129	42,095	2,299	192,271	4,370	196,642	68,140	264,783
その他の項目									
減価償却費	2,661	250	1,803	66	4,782	47	4,829	1,217	6,046
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	755	8	381	0	1,145	44	1,189	293	1,483

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結 財務諸表 計上額 (注3)
	賃貸事業	建築請負 事業	ホテル リゾート 関連事業	シルバー 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	383,574	53,369	6,657	9,482	453,084	1,137	454,222	-	454,222
セグメント間の内部売上高 又は振替高	483	388	1,865	-	2,736	76	2,812	2,812	-
計	384,057	53,758	8,522	9,482	455,820	1,214	457,034	2,812	454,222
セグメント利益又は損失 ()	8,687	2,747	1,005	742	9,686	35	9,722	2,308	7,413
セグメント資産	107,726	15,850	43,692	2,192	169,462	4,379	173,841	87,808	261,649
その他の項目									
減価償却費	2,593	199	1,707	67	4,567	52	4,620	1,063	5,683
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	112	7	183	29	332	280	613	566	1,180

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業、太陽光発電事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失()		(単位：百万円)	
	前連結会計年度	当連結会計年度	
セグメント間取引消去	20	37	
全社費用	2,435	2,270	
合計	2,415	2,308	

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産		(単位：百万円)	
	前連結会計年度	当連結会計年度	
余資運転資金、長期投資資金及び報告セグメントに帰属しない資産等	68,140	87,808	

有形固定資産及び無形固定資産の増加額		(単位：百万円)	
	前連結会計年度	当連結会計年度	
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	293	566	

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

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 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
112,203	29,803	6	142,013

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 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
106,981	32,011	4	138,997

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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	ホテルリゾート 関連事業	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	2,607	-	-	-	3	-	2,610

（注）「その他」の金額は、少額短期保険業に係るものであります。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸事業	建築請負事業	ホテルリゾート 関連事業	シルバー事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,903	-	-	-	-	269	2,172

（注）「全社・消去」の金額は、休止固定資産（遊休地）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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

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

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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 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	13
	吉岡 武司		-			土地建物 の賃借	アパート の賃借	10		-

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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 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	8

(注) 1. 上記の金額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

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つております。

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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	199.73円	274.80円
1株当たり当期純利益金額	9.40円	74.50円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	9.40円	74.48円

(注)1. 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	1,588	13,335
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	1,588	13,335
期中平均株式数(千株)	168,995	179,002
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	34	40
(うち新株予約権(千株))	(34)	(40)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権3種類(新株予約権の数28,000,650個)。	新株予約権1種類(新株予約権の数650個)。新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

2. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(前連結会計年度末1,621千株、当連結会計年度末1,331千株)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、上記の「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (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	2,600	2,040 (560)	1.04	なし	平成28年9月30日
合計	-	-	2,600	2,040 (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	360	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	38,904	11,874	2.57	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,800	2,940	2.85	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,348	1,097	5.58	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	30,020	3.29	平成26年～平成27年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,000	1,054	8.06	平成26年～平成30年
合計	49,054	46,986	-	-

(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	2,940	27,080	-	-
リース債務	582	356	100	15

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載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等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	106,449	219,997	329,834	454,222
税金等調整前四半期純損失金額()又は税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	3,953	2,140	5,246	8,971
四半期純損失金額()又は四半期(当期)純利益金額(百万円)	4,009	2,258	5,045	13,335
1株当たり四半期純損失金額()又は1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	23.67	13.15	29.10	74.50

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純損失金額()又は1株当たり四半期純利益金額(円)	23.67	10.06	41.33	42.26

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,099	54,451
売掛金	4,123	4,464
完成工事未収入金	1,004	2,231
営業貸付金	2,419	1,879
有価証券	9	5
販売用不動産	13	-
未成工事支出金	620	339
貯蔵品	398	366
前払費用	18,970	12,716
繰延税金資産	3,093	4,273
未収収益	7	5
未収入金	1,161	922
預け金	8,904	5,961
関係会社短期貸付金	900	475
その他	318	266
貸倒引当金	434	339
流動資産合計	80,610	88,022
固定資産		
有形固定資産		
建物	65,894	65,736
減価償却累計額	34,332	36,184
建物(純額)	31,562	29,552
構築物	587	587
減価償却累計額	339	363
構築物(純額)	248	224
機械及び装置	825	825
減価償却累計額	414	488
機械及び装置(純額)	411	336
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	8,460	7,462
減価償却累計額	7,604	6,838
工具、器具及び備品(純額)	856	624
土地	75,161	73,148
リース資産	6,842	6,832
減価償却累計額	3,935	5,034
リース資産(純額)	2,906	1,798
建設仮勘定	2	10
有形固定資産合計	111,148	105,695
無形固定資産		
借地権	321	321
電話加入権	245	245
ソフトウェア	1,842	1,159
リース資産	6	2
ソフトウェア仮勘定	4,514	4,731
無形固定資産合計	6,930	6,460

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 5,595	1, 2 6,342
関係会社株式	1,636	36,908
出資金	0	0
長期貸付金	510	502
従業員に対する長期貸付金	77	67
関係会社長期貸付金	45,578	-
固定化営業債権	3 2,837	3 1,900
長期前払費用	18,289	8,121
繰延税金資産	3,318	6,586
その他	1 3,856	1 2,744
貸倒引当金	16,437	2,516
投資その他の資産合計	65,265	60,657
固定資産合計	183,344	172,813
繰延資産		
社債発行費	61	48
繰延資産合計	61	48
資産合計	264,016	260,883
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,785	2,663
工事未払金	13,313	14,307
短期借入金	1 38,904	1 11,874
1年内返済予定の長期借入金	1 6,800	1 2,940
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,348	1,097
未払金	13,649	12,525
未払費用	5	12
未払法人税等	312	306
前受金	58,280	49,018
未成工事受入金	2,957	3,887
預り金	5,251	4,663
完成工事補償引当金	56	71
災害損失引当金	50	-
地上デジタル放送対応引当金	122	-
資産除去債務	27	37
その他	337	161
流動負債合計	144,764	104,127
固定負債		
社債	2,040	1,480
長期借入金	-	1 30,020
リース債務	2,000	1,054
長期未払金	9	0
長期前受金	42,680	32,357
長期預り敷金保証金	9,862	8,971
退職給付引当金	8,018	8,609
空室損失引当金	19,207	13,950
資産除去債務	45	45
固定負債合計	83,862	96,490
負債合計	228,626	200,618

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	62,867
資本剰余金		
資本準備金	31,587	37,891
その他資本剰余金	1,687	1,533
資本剰余金合計	33,274	39,424
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	49,764	37,966
利益剰余金合計	49,764	37,966
自己株式	4,959	4,726
株主資本合計	35,113	59,599
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	249	648
評価・換算差額等合計	249	648
新株予約権	26	18
純資産合計	35,389	60,265
負債純資産合計	264,016	260,883

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	378,932	382,544
請負事業売上高	62,910	53,758
その他の事業売上高	11,461	11,963
売上高合計	453,304	448,266
売上原価		
賃貸事業売上原価	341,563	339,960
請負事業売上原価	46,144	40,560
その他の事業売上原価	10,317	10,560
売上原価合計	398,025	391,080
売上総利益	55,278	57,185
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,568	2,835
販売手数料	3,082	3,693
貸倒引当金繰入額	544	131
役員報酬	185	185
給料及び手当	19,642	19,587
賞与	1,403	1,349
退職給付引当金繰入額	818	837
福利厚生費	4,531	4,251
支払手数料	3,688	3,894
賃借料	2,800	2,373
減価償却費	1,722	1,500
租税公課	3,100	2,563
その他	6,906	7,205
販売費及び一般管理費合計	50,995	50,408
営業利益	4,283	6,776
営業外収益		
受取利息	16	17
受取配当金	59	43
請負工事解約収入	50	37
貸倒引当金戻入額	-	4,088
為替差益	-	563
投資有価証券売却益	-	5
償却債権取立益	418	-
債務勘定整理益	411	-
その他	313	230
営業外収益合計	1,268	4,986
営業外費用		
支払利息	1,345	1,397
社債利息	31	25
支払手数料	632	548
貸倒引当金繰入額	1,047	-
為替差損	112	-
その他	250	365
営業外費用合計	3,419	2,337
経常利益	2,132	9,426

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 12	-
災害損失引当金戻入額	2 319	2 3
地上デジタル放送対応引当金戻入額	3 221	3 64
関係会社清算益	-	108
新株予約権戻入益	1	-
役員退職慰労未払金戻入額	4 1,185	-
特別利益合計	1,740	176
特別損失		
固定資産除却損	5 110	5 81
減損損失	6 2,607	6 2,172
災害による損失	4	-
特別損失合計	2,722	2,254
税引前当期純利益	1,150	7,347
法人税、住民税及び事業税	197	226
法人税等還付税額	9	6
法人税等調整額	428	4,670
法人税等合計	240	4,450
当期純利益	1,391	11,798

【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23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	268,984	78.7	264,445	77.8
減価償却費	1,295	0.4	1,185	0.4
営繕工事原価	1,627	0.5	2,326	0.7
ホームセキュリティシステム設置工事 原価	5,689	1.7	8,579	2.5
通販・商品等売上原価	235	0.1	52	0.0
その他の経費	54,668	16.0	54,144	15.9
ブロードバンド事業売上原価	9,061	2.6	9,226	2.7
賃貸事業売上原価	341,563	100.0	339,960	100.0

(2) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
材 料 費	21,188	45.9	19,188	47.3
外 注 費	19,084	41.4	16,422	40.5
経 費	5,871	12.7	4,949	12.2
(うち人件費)	(3,986)	(8.6)	(3,468)	(8.6)
請負事業売上原価	46,144	100.0	40,560	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23年4月1日 至平成24年3月31日)		当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25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	109	1.1	13	0.1
シルバー事業売上原価	8,940	86.7	9,358	88.6
国内ホテル事業売上原価	1,266	12.2	1,188	11.3
その他事業売上原価	10,317	100.0	10,560	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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	56,562	56,562
当期変動額		
新株の発行	-	6,304
当期変動額合計	-	6,304
当期末残高	56,562	62,867
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	31,587	31,587
当期変動額		
新株の発行	-	6,304
当期変動額合計	-	6,304
当期末残高	31,587	37,891
其他資本剰余金		
当期首残高	2,137	1,687
当期変動額		
自己株式の処分	450	154
当期変動額合計	450	154
当期末残高	1,687	1,533
資本剰余金合計		
当期首残高	33,724	33,274
当期変動額		
新株の発行	-	6,304
自己株式の処分	450	154
当期変動額合計	450	6,150
当期末残高	33,274	39,424
利益剰余金		
其他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	51,155	49,764
当期変動額		
当期純利益	1,391	11,798
当期変動額合計	1,391	11,798
当期末残高	49,764	37,966
利益剰余金合計		
当期首残高	51,155	49,764
当期変動額		
当期純利益	1,391	11,798
当期変動額合計	1,391	11,798
当期末残高	49,764	37,966

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
自己株式		
当期首残高	5,502	4,959
当期変動額		
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	542	232
当期変動額合計	542	232
当期末残高	4,959	4,726
株主資本合計		
当期首残高	33,629	35,113
当期変動額		
新株の発行	-	12,608
当期純利益	1,391	11,798
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	92	78
当期変動額合計	1,483	24,485
当期末残高	35,113	59,599
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	204	249
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	398
当期変動額合計	45	398
当期末残高	249	648
評価・換算差額等合計		
当期首残高	204	249
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	45	398
当期変動額合計	45	398
当期末残高	249	648
新株予約権		
当期首残高	15	26
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	8
当期変動額合計	11	8
当期末残高	26	18
純資産合計		
当期首残高	33,849	35,389
当期変動額		
新株の発行	-	12,608
当期純利益	1,391	11,798
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	92	78
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	56	389
当期変動額合計	1,540	24,875
当期末残高	35,389	60,265

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 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)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

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。

2. 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。

3. 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)

定額法を採用しております。

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(附属設備を除く)については定額法)を採用しております。

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について、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(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。

(4) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

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
----------	------

4. 繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

償却期限までの期間で均等償却しております。

(2) 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(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。

(2) 完成工事補償引当金

建築請負事業において、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。

(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。

(4) 空室損失引当金

賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

7. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- 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）
- ロ その他の工事
工事完成基準

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。
なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

（表示方法の変更）

（貸借対照表）

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、当事業年度より、1年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することといたしました。

上記の区分は、マンション利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴および取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを当事業年度に構築したことに伴うものであります。

なお、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「前受金」に表示していた79,052百万円および「固定負債」の「長期前受金」に表示していた21,908百万円は、「前受金」58,280百万円、「長期前受金」42,680百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	30,675百万円	28,714百万円
構築物	218	197
土地	74,569	72,826
投資有価証券	879	1,569
投資その他の資産その他(会員権)	420	420
計	106,763	103,726

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	36,654百万円	10,000百万円
1年以内返済予定の長期借入金	6,800	2,940
長期借入金	-	30,020
計	43,455	42,960

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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
宅地建物取引業法に基づく営業保証金	30百万円	44百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	695	759
住宅販売瑕疵担保保証金	103	107
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	731	918

3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
破産・更生債権	5百万円	13百万円
破産・更生申立中の債権	1,110	1,100
長期化営業貸付金	1,240	369
その他	481	416
計	2,837	1,900

4 保証債務

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	1,469百万円	1,336百万円
会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務	21	15
関連会社(トーヨーミヤマ工業株)の仕入先に対する保証債務	212	-
計	1,704	1,351

5 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
貸出コミットメントの総額	16,500百万円	10,000百万円
借入実行残高	16,500	10,000
差引額	-	-

(損益計算書関係)

- 1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	12百万円	- 百万円
土地	0	-
計	12	-

- 2 東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。
- 3 賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等の引当金の戻入額であります。
- 4 平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会における役員退職慰労金の打切り支給決議に基づき、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、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23年5月6日開催の取締役会にて当該長期未払金の戻入を決議したことによるものであります。
- 5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	85百万円	27百万円
構築物	2	-
工具、器具及び備品	22	53
計	110	81

6 減損損失

当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失 (百万円)
東京都目黒区ほか	賃貸用資産 (アパート等142棟)	建物	155
		土地	2,451
合計			2,607

当社は、賃貸用資産等については個々の物件を単位としてグルーピングを行っております。

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に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。

当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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

当社は、賃貸用資産等については個々の物件を単位としてグルーピングを行っております。

当事業年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産及び休止固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は、使用価値及び公示価格等に基づく正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは3.8%で割り引いて算定しております。休止固定資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(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	6,867,850	170	677,500	6,190,520
合計	6,867,850	170	677,500	6,190,520

- (注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加170株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少677,500株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
3. 自己株式数については、当事業年度末に信託口が所有する1,621,400株を含めて記載しております。

当事業年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(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	6,190,520	-	290,200	5,900,320
合計	6,190,520	-	290,200	5,900,320

- (注)1. 普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
2. 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1,331,200株を含めて記載しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

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。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 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。

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。

(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

(単位:百万円)

	前事業年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車輛運搬具	7	6	0
工具、器具及び備品	9,706	8,221	1,485
合計	9,713	8,228	1,485

(単位:百万円)

	当事業年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具、器具及び備品	5,573	5,255	317

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	1,307	299
1年超	354	55
合計	1,661	354

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	2,178	1,350
減価償却費相当額	1,899	1,168
支払利息相当額	122	43

(4) 減価償却費相当額の算定方法

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。

(5) 利息相当額の算定方法

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。

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

(単位：百万円)

	前事業年度(平成24年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	268,014 (268,013)	17,077 (17,077)	250,936 (250,936)
1年超	851,581 (851,581)	17,747 (17,747)	833,833 (833,833)
合計	1,119,595 (1,119,595)	34,824 (34,824)	1,084,770 (1,084,770)

(単位：百万円)

	当事業年度(平成25年3月31日)		
	未経過リース料	前払リース料	差引額
1年内	253,340 (253,337)	11,058 (11,058)	242,281 (242,279)
1年超	651,064 (651,055)	7,466 (7,466)	643,598 (643,589)
合計	904,405 (904,393)	18,525 (18,525)	885,880 (885,868)

(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)

子会社株式及び関連会社株式(前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,586百万円、関連会社株式50百万円、当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式36,900百万円、関連会社株式7百万円)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)

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	28,958百万円	33,962百万円
減損損失	11,462	12,110
空室損失引当金	7,163	5,189
賃貸収入前受金	6,697	4,259
退職給付引当金	2,872	3,084
固定資産評価損	1,427	1,427
株式評価損	1,263	1,252
貸倒引当金	5,592	848
預り金	686	600
未払賞与	389	443
販売用不動産評価損	433	424
ソフトウェア	248	255
販売促進費	341	143
減価償却費	126	126
資産除去債務	114	115
未払金	80	69
請負売上値引	85	60
未払事業税	46	40
完成工事補償引当金	21	27
少額資産	10	12
貸倒損失	26	10
地上デジタル放送対応引当金	46	-
災害損失引当金	19	-
その他	223	235
繰延税金資産小計	68,338	64,700
評価性引当額	61,752	53,447
繰延税金資産合計	6,586	11,253
繰延税金負債		
固定資産除去費用	7	9
譲渡損益調整勘定(建物)	29	25
その他有価証券評価差額金	136	358
繰延税金負債合計	173	393
繰延税金資産の純額	6,412	10,860

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

前事業年度(平成24年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

当事業年度(平成25年3月31日)

課税所得が発生していないため記載しておりません。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

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及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、割引率は前事業年度は0.295%～1.358%、当事業年度は0.120%～1.358%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 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
期首残高	74百万円	72百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	3	9
時の経過による調整額	0	0
資産除去債務の履行による減少額	5	-
その他増減額(は減少)	0	0
期末残高	72	82

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	208.93円	284.80円
1株当たり当期純利益金額	8.23円	65.91円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	8.23円	65.90円

(注)1. 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	1,391	11,798
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	1,391	11,798
期中平均株式数(千株)	168,995	179,002
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	34	40
(うち新株予約権(千株))	(34)	(40)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権3種類(新株予約権の数28,000,650個)。	新株予約権1種類(新株予約権の数650個)。新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

2. 「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(前事業年度末1,621千株、当事業年度末1,331千株)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、上記の「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
		トーヨーカネツ(株)	4,231,400	1,464
		エース証券(株)	3,000,000	1,080
		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	7,341,410	2,580
		計	7,341,410	2,580

【債券】

有価証券	その他 有価証券	銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
		第82回利付国債	5	5
		小計	5	5
投資有価証券	その他 有価証券	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	115
		第92回分離元本国債	313	312
		第93回分離元本国債	5	4
		第96回分離元本国債	287	286
		第98回分離元本国債	30	29
		第99回分離元本国債	213	212
		第101回分離元本国債	32	31
		第103回分離元本国債	183	182
		第105回分離元本国債	23	22
		第106回分離元本国債	5	4
		第108回分離元本国債	38	37
		第305回分離元本国債	544	535
			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
	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	2,763	2,752	
	計	2,768	2,757	

【その他】

投資有価証券	その他 有価証券	種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
		(劣後受益権) 貸付債権信託劣後受益権(26銘柄)	-	899
	(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	110	
	小計	-	1,010	
	計	-	1,010	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	65,894	130	288 (159)	65,736	36,184	1,951	29,552
構築物	587	-	-	587	363	24	224
機械及び装置	825	-	-	825	488	74	336
車輛運搬具	12	-	-	12	12	0	0
工具、器具及び備品	8,460	153	1,151	7,462	6,838	331	624
土地	75,161	-	2,013 (2,013)	73,148	-	-	73,148
リース資産	6,842	161	170	6,832	5,034	1,265	1,798
建設仮勘定	2	117	109	10	-	-	10
有形固定資産計	157,787	562	3,732 (2,172)	154,616	48,921	3,647	105,695
無形固定資産							
借地権	321	-	-	321	-	-	321
電話加入権	245	0	-	245	-	-	245
ソフトウェア	3,467	11	-	3,478	2,319	694	1,159
リース資産	19	-	-	19	17	4	2
ソフトウェア仮勘定	4,514	228	12	4,731	-	-	4,731
無形固定資産計	8,567	240	12	8,796	2,336	698	6,460
長期前払費用	102,291	1,460	27,530	76,222	56,423	17,542	19,798 (11,677)
繰延資産							
社債発行費	96	-	-	96	48	13	48
繰延資産計	96	-	-	96	48	13	48

(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. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用 一括借上前払家賃の償却終了 26,465百万円

3. 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の「前払費用」に含めて計上しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	16,872	362	1,060	13,317	2,856
完成工事補償引当金	56	71	56	-	71
災害損失引当金	50	-	20	30	-
地上デジタル放送対応引当金	122	-	57	64	-
空室損失引当金	19,207	-	5,256	-	13,950

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、貸倒引当金の戻入による減少額4,292百万円およびLeopalace Guam Corporationとの間で実施したデット・エクイティ・スワップに伴う貸倒引当金取崩額9,025百万円であります。

2. 災害損失引当金および地上デジタル放送対応引当金の当期減少額「その他」は、引当金の戻入等による減少額であります。

(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	100
預金	
当座預金	38,002
普通預金	16,139
通知預金	200
別段預金	9
計	54,351
合計	54,451

売掛金

イ．相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
りそなカード(株)	698
(株)セディナ	264
(株)ジェーシービー	248
富士通フロンテック(株)	131
あいおいニッセイ同和損害保険(株)	42
その他	3,079
計	4,464

ロ．売掛金滞留状況

発生年月	金額(百万円)
平成25年3月	3,001
2月	1,085
1月	79
平成24年12月	33
11月	31
10月以前	233
計	4,464

完成工事未収入金

イ．相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三菱UFJリース(株)	771
個人顧客	1,460
計	2,231

ロ．完成工事未収入金滞留状況

発生年月	金額(百万円)
平成25年3月	2,186
2月	18
1月	5
平成24年12月	7
11月	0
10月以前	13
計	2,231

未成工事支出金

内訳	金額(百万円)
材料費	88
外注費	153
経費	97
計	339

貯蔵品

内訳	金額(百万円)
賃貸物件管理備品	340
販売促進用物資	5
その他	20
計	366

関係会社株式

相手先	金額(百万円)
Leopalace Guam Corporation	35,293
レオパレス少額短期保険(株)	1,000
(株)レオパレス・リーシング	476
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	70
(株)レオパレストラベル	30
その他	37
計	36,908

負債の部

買掛金

相手先	金額(百万円)
NTTコミュニケーションズ(株)	1,194
(株)中部リユース	201
加賀ソルネット(株)	200
(株)ソリトンシステムズ	174
(株)センコー引越プラザ	125
その他	765
計	2,663

工事未払金

相手先	金額(百万円)
イビケン(株)	3,124
(株)アクティブ	2,935
(株)LIXILリアルティ	1,007
グリーンテック(株)	687
(株)進富	478
その他	6,073
計	14,307

前受金

内訳	金額(百万円)
マンスリー利用料	28,637
アパート家賃	14,806
家具・家電保守メンテナンス費用	3,817
ホームセキュリティシステム設置工事費用	927
建物修繕費用	612
その他	216
計	49,018

長期借入金

内訳	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	14,401
(株)りそな銀行	13,060
(株)三菱東京UFJ銀行	5,497
計	32,960

(注) 上記金額には、1年内返済予定の長期借入金2,940百万円を含んでおります。

長期前受金

内訳	金額(百万円)
マンスリー利用料	14,714
建物修繕費用	12,094
家具・家電保守メンテナンス費用	5,549
計	32,357

(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	(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						
株主名簿管理人	(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						
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店						
買取手数料	無料						
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行う。 公告掲載URL http://www.leopalace21.co.jp/ir/						
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 グラム無料宿泊券 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 グラム無料宿泊券 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日まで有効 9月30日発行基準の優待券：1月1日から6月30日まで有効</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 グラム無料宿泊券 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 グラム無料宿泊券 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 グラム無料宿泊券 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 グラム無料宿泊券 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39期）（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）平成24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24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40第1四半期）（自平成24年4月1日至平成24年6月30日）平成24年8月10日関東財務局長に提出

（第40第2四半期）（自平成24年7月1日至平成24年9月30日）平成24年11月9日関東財務局長に提出

（第40第3四半期）（自平成24年10月1日至平成24年12月31日）平成25年2月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年6月29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24年6月29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（連結会社の財政状態、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24年7月18日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年10月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年6月27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	野辺地 勉 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡 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24年4月1日から平成25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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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21の平成25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社レオパレス21が平成25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結果について、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。

利害関係

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XBR 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25年6月27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	野辺地 勉 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川 聡 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24年4月1日から平成25年3月31日までの第40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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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。