

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成19年4月1日
(第35期) 至 平成20年3月31日

株式会社 レオパレス21

(E03943)

目次

頁

表紙

第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
1.	主要な経営指標等の推移	1
2.	沿革	3
3.	事業の内容	4
4.	関係会社の状況	6
5.	従業員の状況	7
第2	事業の状況	8
1.	業績等の概要	8
2.	生産、受注及び販売の状況	10
3.	対処すべき課題	11
4.	事業等のリスク	11
5.	経営上の重要な契約等	12
6.	研究開発活動	12
7.	財政状態及び経営成績の分析	13
第3	設備の状況	15
1.	設備投資等の概要	15
2.	主要な設備の状況	15
3.	設備の新設、除却等の計画	16
第4	提出会社の状況	17
1.	株式等の状況	17
(1)	株式の総数等	17
(2)	新株予約権等の状況	17
(3)	ライツプランの内容	17
(4)	発行済株式総数、資本金等の推移	17
(5)	所有者別状況	17
(6)	大株主の状況	18
(7)	議決権の状況	20
(8)	ストックオプション制度の内容	20
2.	自己株式の取得等の状況	21
3.	配当政策	22
4.	株価の推移	22
5.	役員の状況	23
6.	コーポレート・ガバナンスの状況	26
第5	経理の状況	28
1.	連結財務諸表等	29
(1)	連結財務諸表	29
(2)	その他	67
2.	財務諸表等	68
(1)	財務諸表	68
(2)	主な資産及び負債の内容	92
(3)	その他	95
第6	提出会社の株式事務の概要	96
第7	提出会社の参考情報	97
1.	提出会社の親会社等の情報	97
2.	その他の参考情報	97
第二部	提出会社の保証会社等の情報	98

[監査報告書]

【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20年6月30日
【事業年度】	第35期（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 北川 芳輝
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	東京 03 (5350) 0020
【事務連絡者氏名】	経理部長 山田 睦裕
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高（百万円）	422,224	476,266	465,386	631,608	672,973
経常利益（百万円）	41,299	53,265	44,151	73,002	60,847
当期純損益（百万円）	20,960	33,262	△16,582	37,358	342
純資産額（百万円）	81,419	149,798	133,622	185,784	170,155
総資産額（百万円）	421,163	453,434	412,803	454,819	493,956
1株当たり純資産額（円）	585.82	941.06	839.44	1,054.99	1,036.43
1株当たり当期純損益（円）	150.91	220.79	△104.17	234.68	2.15
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	—
自己資本比率（％）	19.33	33.04	32.37	36.97	33.44
自己資本利益率（％）	28.00	28.77	△11.70	24.76	0.21
株価収益率（倍）	10.77	8.01	—	16.62	749.30
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	35,032	40,348	56,971	63,308	11,745
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△13,363	△8,978	△11,266	△15,930	148
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△30,129	△20,959	△47,946	△17,018	△26,779
現金及び現金同等物の 期末残高（百万円）	36,596	46,852	44,612	75,166	60,965
従業員数（人）	5,702	6,457	6,868	7,409	8,678
[外、平均臨時雇用者数]	[714]	[607]	[462]	[568]	[643]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高 (百万円)	416,590	469,181	457,135	624,553	666,472
経常利益 (百万円)	47,104	51,817	38,752	74,183	61,813
当期純損益 (百万円)	27,843	28,750	△33,346	39,597	3,164
資本金 (百万円)	37,500	55,640	55,640	55,640	55,640
発行済株式総数 (千株)	139,543	159,543	159,543	159,543	159,543
純資産額 (百万円)	105,568	168,457	133,106	167,796	160,187
総資産額 (百万円)	432,552	469,467	409,721	444,020	483,200
1株当たり純資産額 (円)	757.39	1,056.95	835.15	1,052.81	1,005.07
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	15.00 (—)	15.00 (—)	15.00 (—)	50.00 (15.00)	80.00 (30.00)
1株当たり当期純損益 (円)	199.74	190.47	△209.23	248.45	19.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.41	35.88	32.49	37.79	33.15
自己資本利益率 (%)	30.10	20.98	△22.12	26.32	1.93
株価収益率 (倍)	8.14	9.28	—	15.70	81.16
配当性向 (%)	7.51	7.88	—	20.12	403.02
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	4,572 [713]	5,341 [603]	5,708 [462]	6,489 [560]	7,771 [637]

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第31期の1株当たり配当額15円には、上場記念配当5円が含まれております。

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

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

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

2 【沿革】

年月	概要
昭和48年 8月	資本金300万円で東京都中野区に株式会社ミヤマを設立し、不動産仲介業を主として営業を開始
昭和56年 1月	一戸建住宅の分譲販売を開始
昭和58年 7月	本社を東京都中野区新井に移転
昭和60年 4月	A T M事業部（現請負事業本部）を創設し、都市型アパート「レオパレス21」の販売を本格的開始 （株）東京ミヤマホームを吸収合併
昭和61年 4月	賃貸事業部を創設、不動産賃貸事業を本格的開始
昭和61年10月	ファイナンス事業部を創設し、金融貸付事業を本格的開始
昭和62年 2月	（株）ユニットアーズ（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」（現「レオパレスクラブ」）を発足し、会員募集開始
昭和63年 8月	トーヨーミヤマ工業（株）を千葉県木更津市に設立し、50%資本参加
平成元年 2月	社団法人日本証券業協会東京地区協会（現 ジャスダック）に登録
平成元年 5月	ホテル事業部（現 ホテル事業本部）を創設し、ホテル事業を本格的開始
平成元年10月	株式会社ミヤマから株式会社エムディアイに商号変更
平成 2年 6月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を49%取得
平成 3年 3月	本社新社屋（東京都中野区本町）完成、本社移転
平成 3年12月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Guam Distributing Corporation（現 Leoplace Guam Distributing Corporation）を設立
平成 4年 5月	グアムに間接100%出資の子会社 Miyama Travel Guam, Inc. を設立
平成 4年 7月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. の株式を100%取得
平成 8年 9月	グアムに間接100%出資の子会社 MGC Service Corporation（現 Leoplace Guam Service Corporation）を設立
平成11年10月	家具付き月極レンタルルーム「マンスリーレオパレス」の販売を開始
平成12年 7月	株式会社エムディアイから株式会社レオパレス二十一に商号変更
平成13年 8月	当社賃貸アパート「レオパレス21」を投資対象とした不動産証券化を実施
平成14年 8月	入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」（現「Leoplace BB」）を開始
平成16年 1月	（株）産業再生機構等による事業再生支援のスポンサーとしてダイア建設（株）の株式及び社債を取得
平成16年 3月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成17年 1月	シルバー事業部（現 シルバー事業本部）を創設し、シルバー事業を開始 住宅事業部（現 住宅事業本部）を創設し、住宅事業を開始
平成17年 4月	会員制入居システムを「レオパレス21 賃貸システム」に変更
平成18年 6月	株式会社レオパレス二十一から株式会社レオパレス21に商号変更
平成18年 9月	100%出資の子会社（株）レオパレス・リーシングを設立 100%出資の子会社 レオパレス損保プランニング（株）（現 レオパレス少額短期保険（株））を設立
平成18年10月	Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. 全株式を売却
平成19年 4月	100%出資の子会社（株）レオパレス・ファイナンスを設立
平成19年12月	Miyama Travel Guam, Inc. を解散

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1社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

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

なお、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

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

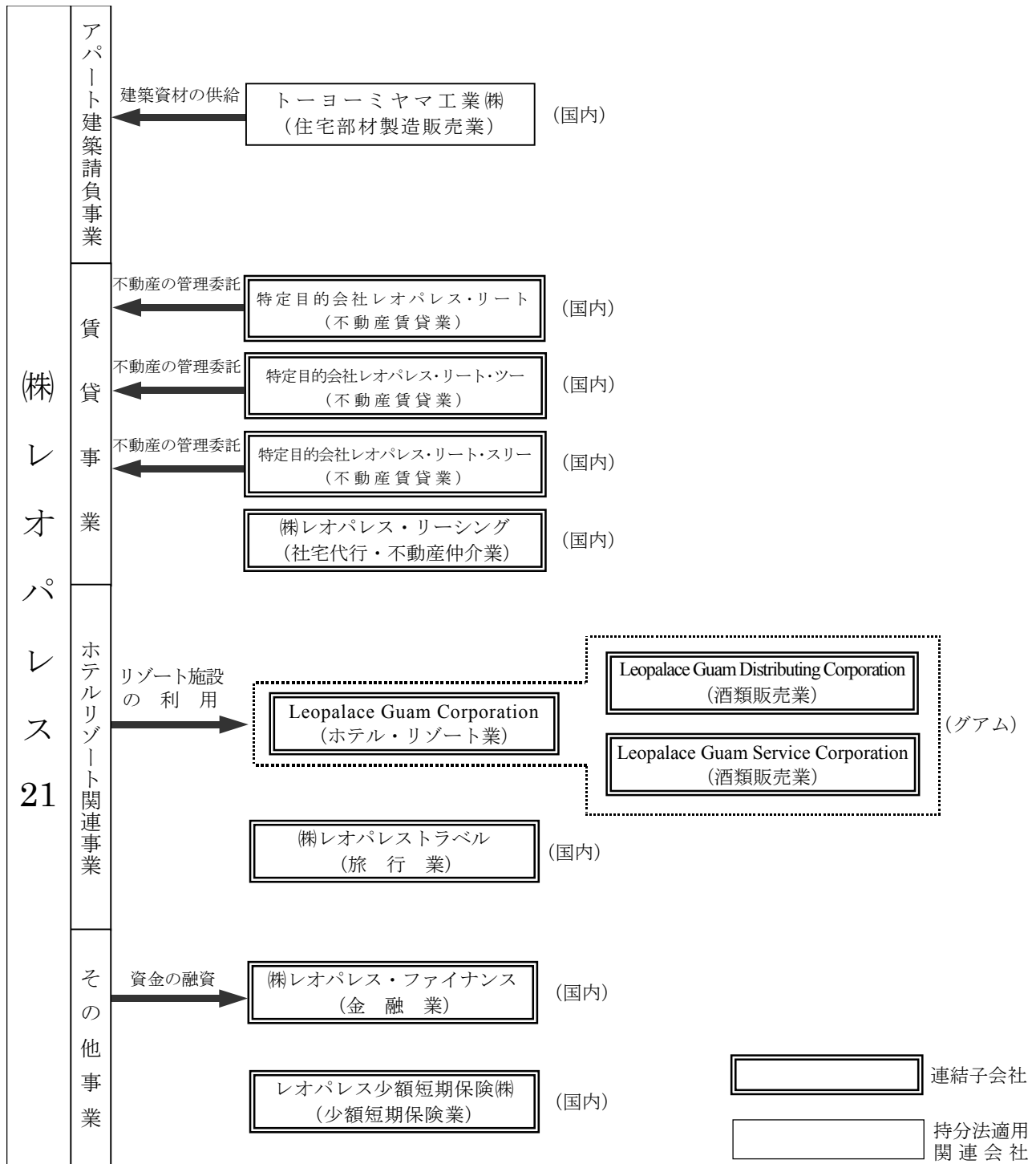
賃貸事業……………自社物件の賃貸及び管理、建築請負したアパート等の一括借上による賃借物件の賃貸及び管理、アパート等の営繕工事および賃貸関連諸サービスを行っております。
また、㈱レオパレス・リーシングは社宅代行・不動産仲介業、特定目的会社レオパレス・リートは賃貸不動産の証券化を行っております。

ホテルリゾート関連事業……………海外子会社の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、当社はLGC所有施設の利用権を得て会員権を販売しております。

その他事業……………住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業および当期より主に事業者向け不動産担保ローンを取扱う㈱レオパレス・ファイナンスが加わった金融業等を行っております。
また、平成20年3月31日にはレオパレス少額短期保険㈱が少額短期保険業者の登録を完了いたしました。

[事業の系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



- (注) 1. (株)レオパレストラベル (旧社名 (株)ミヤマトラベル) は平成20年2月1日付けで社名を変更しております。
2. Leopalace Guam Corporation (旧社名 MDI Guam Corporation)、Leopalace Guam Distributing Corporation (旧社名 Miyama Guam Distributing Corporation) 及びLeopalace Guam Service Corporation (旧社名 MGC Service Corporation) は、それぞれ平成20年2月7日付けで社名を変更しております。
3. レオパレス少額短期保険(株) (旧社名 レオパレス損保プランニング(株)) は平成20年3月31日付けで社名を変更しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) Leopalace Guam Corporation	米国信託統治領グアム	26,000千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100	当社のホテルリゾート関連事業の一環としてグアムにおいてホテル、リゾート施設の運営を行っております。 役員の兼任あり。 資金援助あり。
Leopalace Guam Distributing Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
Leopalace Guam Service Corporation	米国信託統治領グアム	20千米ドル	ホテルリゾート 関連事業	100 (100)	
(株)レオパレストラベル	東京都中野区	30百万円	ホテルリゾート 関連事業	100	役員の兼任あり。
特定目的会社レオパレス・リート (注) 2. 3. 4	東京都中野区	特定資本 10万円 優先資本 8,000百万円	賃貸事業	優先資本の 37.9	賃貸不動産の証券化
特定目的会社レオパレス・リート・ツー (注) 5	東京都中野区	—	賃貸事業	—	賃貸不動産の証券化
特定目的会社レオパレス・リート・スリー (注) 4. 5	東京都中野区	—	賃貸事業	—	賃貸不動産の証券化
(株)レオパレス・リーシング	東京都中野区	500百万円	賃貸事業	100	役員の兼任あり。 建物の転貸あり。
(株)レオパレス・ファイナンス	東京都中野区	1,000百万円	その他事業	100	役員の兼任あり。 資金援助あり。
レオパレス少額短期保険(株)	東京都中野区	1,000百万円	その他事業	100	役員の兼任あり。 建物の転貸あり。
(持分法適用関連会社) トーヨーミヤマ工業(株)	千葉県木更津市	100百万円	アパート 建築請負事業	50.0	役員の兼任あり。 資金援助あり。

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

2. 特定子会社に該当しております。

3. 優先資本は、法令及び同社の定款に別段の定めがある場合を除き議決権を有しておりません。また、持分は50%以下であります。実質的に支配しているため子会社に含めております。

4. 有価証券報告書を提出しております。

5. 特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーは、それぞれ平成19年8月24日及び平成19年12月25日付で登記上の清算は終えておりますが、僅少な資産及び負債を残しているため子会社に含めております。

6. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数となっております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

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

平成20年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
アパート建築請負事業	3,289 [33]
賃貸事業	3,413 [367]
ホテルリゾート関連事業	883 [8]
その他事業	802 [97]
全社（共通）	291 [138]
合計	8,678 [643]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数が前期末に比し、1,269人増加しております。これは、営業基盤の強化拡充に伴う定期採用等による増加であります。

(2) 提出会社の状況

平成20年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与（円）
7,771 [637]	32才1ヵ月	4年1ヵ月	6,237,317

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト及び派遣社員）は[]内に年間平均人員数を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金（時間外勤務手当）を含んでおります。
3. 従業員数が前期末に比し、1,282人増加しております。これは、営業基盤の強化拡充に伴う定期採用等による増加であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税抜きの金額によっております。

1【業績等の概要】

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、企業収益の改善と民間設備投資の増加を背景に景気は回復基調を継続いたしました。しかしながら、米国サブプライムローン問題による金融市場の混乱や材料高による物価上昇が個人消費に影響を及ぼすなど、後半は景気の減速傾向が強まりました。

住宅投資についても、改正建築基準法施行の影響により、平成19年度の新設住宅着工戸数は前年度比19.4%減少の1,036千戸と5年ぶりの減少となりました。うち貸家についても、前年度比19.9%減少の431千戸と7年ぶりの減少となりました。

このような状況のなかで、当社の当期業績は、前期比増収ながら減益となりました。

アパート建築請負事業は、受注については好調に推移したものの、改正建築基準法施行に伴い工期長期化の影響を受けております。賃貸事業は、店舗および営業要員増強施策に伴い営業経費負担が増加しております。また、中間期にマンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等に伴い多額の特別損失を計上したこと、さらに期末の急激な円高に伴い主に海外子会社で期末評価替の為替差損が多額に発生したことにより、前期比大幅減益となりました。

当期は諸々の要因が重なり一時的に大幅な減益となりましたが、当社のコア事業であるアパート建築請負事業・賃貸事業は順調に推移しており、今後とも増収増益基調は維持出来る見通しであります。

この結果、当社単体ベースの売上高は6,664億72百万円（前期比6.7%増）、営業利益は販売管理費の増加により710億7百万円（前期比5.0%減）、経常利益は為替差損等により618億13百万円（前期比16.7%減）、中間期のマンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等による特別損失477億54百万円等により、当期純利益は31億64百万円（前期比92.0%減）となりました。

また、連結ベースの売上高は6,729億73百万円（前連結会計年度比6.5%増）、営業利益は714億2百万円（前連結会計年度比6.1%減）、主に海外子会社において期末評価替による為替差損95億33百万円が発生したことから、経常利益は608億47百万円（前連結会計年度比16.7%減）、当期純利益は3億42百万円（前連結会計年度比99.1%減）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

① アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業の受注は、引き続き好調に推移いたしました。地域戦略に基づく営業拠点の見直しとともに、多様なニーズに対応した商品ラインナップを充実させております。なお、改正建築基準法施行により工期が長期化しており売上高は影響を受けたものの、利益面では一部資材価格の上昇や設備のグレードアップによるコストを原価管理および工程管理を一層徹底することによりほぼ吸収することができました。

この結果、売上高は3,275億40百万円（前連結会計年度比3.6%増）、営業利益は732億67百万円（前連結会計年度比1.8%減）となりました。

受注高は4,215億34百万円（前連結会計年度比23.8%増）、受注残高は3,426億79百万円（前連結会計年度末比37.8%増）、また、当期末店舗数は130店（前期末比3店増）となりました。

② 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当期末442千戸（前期末比54千戸増）と増加し、入居率は期中平均92.4%（前期比0.4ポイント低下）となりました。将来の管理戸数の増加を織込んで、先行して店舗拡充および人員増強を実施し、法人営業・店頭営業力強化および建物維持管理体制強化に取組んでおります。

この結果、売上高は3,027億31百万円（前連結会計年度比9.2%増）、営業利益は30億36百万円（前連結会計年度比56.8%減）となりました。また、当期末店舗数は311店（前期末比31店増）となりました。

③ ホテルリゾート関連事業

グアムの複合スポーツリゾート「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」および「ウェスティンリゾート・グアム」の稼働は堅調に推移しており、経費削減効果も表れております。なお、平成18年10月にフランスのホテルを売却しております。

この結果、売上高は60億71百万円（前連結会計年度比15.0%減）、営業損失は11億16百万円（前連結会計年度比15億11百万円の改善）となりました。

④ その他事業

その他事業は、当社グループの戦略部門としての住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業および当期より主に事業者向け不動産担保ローンを取扱う株式会社レオパレス・ファイナンスが加わったファイナンス事業等であります。また、平成20年3月31日にはレオパレス少額短期保険株式会社が少額短期保険業者の登録を完了いたしました。

戸建住宅事業は首都圏、京阪神、中京圏にて戸建分譲等を行っておりますが、売上高は当期後半の不動産市場悪化の影響を受けております。シルバー事業は首都圏で期末施設数35ヶ所（前期末比19ヶ所増）と順調に増加いたしました。また、ブロードバンド事業は加入者が着実に増加しております。

この結果、その他事業の売上高は366億29百万円（前連結会計年度比17.5%増）、営業利益は6億45百万円（前連結会計年度比40.8%減）となりました。

所在地別セグメントの業績は、次のとおりであります。

① 日本

当社単体において、アパート建築請負事業および賃貸事業の増収により、売上高は、6,684億92百万円（前連結会計年度比422億42百万円の増加）となりましたが、営業利益は、販売管理費の増加により756億5百万円（前連結会計年度比56億16百万円の減少）となりました。

② 米国信託統治領グアム

レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムを運営するLeopalace Guam Corporation等の子会社による売上高は、44億80百万円（前連結会計年度比3億74百万円の増加）となり、営業利益は2億27百万円（前連結会計年度は営業損失9億95百万円）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

営業活動の結果得られたキャッシュ・フローは、117億45百万円（前連結会計年度比515億62百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が124億24百万円、前受金の増加額が518億4百万円ありましたが、法人税等の支払額が318億40百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果得られたキャッシュ・フローは、1億48百万円（前連結会計年度比160億78百万円の増加）となりました。これは主に、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出が68億87百万円ありましたが、一方、賃貸用不動産等有形固定資産の売却による収入が121億44百万円あったことによるものであります。

財務活動の結果使用したキャッシュ・フローは、267億79百万円（前連結会計年度比97億60百万円の増加）となりました。これは主に、借入金および社債の返済34億59百万円（借入金収入差引後）、少数株主への出資金償還による支出が124億84百万円、株主への配当金支払額が103億59百万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609億65百万円となり、前連結会計年度末比142億1百万円（18.9%）減少いたしました。

当連結会計年度末の借入金等残高は、497億10百万円（前連結会計年度末比34億49百万円の減少）となりました。また、純資産額は1,701億55百万円（前連結会計年度末比156億29百万円の減少）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当連結会計年度における生産実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	217,263	3.8
その他事業（住宅等不動産販売事業）	9,802	△48.3
その他事業（シルバー事業）	5,630	78.8
合計	232,696	0.5

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	受注高 （百万円）	対前期増減率 （％）	受注残高 （百万円）	対前期増減率 （％）
アパート建築請負事業	421,534	23.8	342,679	37.8
その他事業（シルバー事業）	8,756	109.1	1,223	25.8
合計	430,290	24.8	343,902	37.7

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

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	対前期増減率（％）
アパート建築請負事業	327,540	3.6
賃貸事業	302,731	9.2
ホテルリゾート関連事業	6,071	△15.0
その他事業	36,629	17.5
合計	672,973	6.5

(注) 1. 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3 【対処すべき課題】

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

なお、当期において、会計方針の変更等に伴い多額の特別損失を計上いたしましたが、これは期間損益の適正化および財務内容の健全化を図るため見直したものであります。今後とも、より一層有効な内部統制を目指し体制整備に努めてまいります。

グアムのリゾート事業については、当期は期末の急激な円高により多額の為替差損が発生しましたが、種々の諸施策により経営状態は改善してきており、早期に運営収支のみならず損益面での均衡が可能となる見通しであります。今後は施設の充実を図るとともに運営強化に努め、不動産流動化等も含め、投下資金の回収を行う予定であります。

4 【事業等のリスク】

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

(1) 為替相場の変動

当社グループは、海外において子会社を通じてホテルリゾート関連事業を展開しているため、為替変動の影響を受けます。

当社の連結子会社Leopalace Guam Corporationは、当社から設備資金調達を目的とした円建ての借入金債務を有しておりますが、アメリカドルの為替変動に伴い毎決算日の為替相場で換算することから為替差損益が発生しております。

従って、今後も為替相場の変動によって当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 預り敷金保証金

当社の預り敷金保証金のうち約4割はグアムリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金であり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。

当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

(3) 有形固定資産および販売用不動産

当社グループは、賃貸用不動産やリゾート関連施設を保有しているため、有形固定資産の総資産に占める割合が40.3%と高くなっております。遊休資産や非効率物件の売却などに努めておりますが、次期以降も賃貸用不動産等の取得・新設や、ホテルリゾート関連事業の設備更新・維持投資を予定するなど、当社グループは今後も継続的な設備投資や設備の更新を行う必要性があります。従って、不動産相場の変動等によって、固定資産除売却損益や減損損失を計上したり、設備の更新に伴う減価償却費の増加により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

当社グループはまた、住宅等不動産販売事業を行っているため、販売用不動産を保有しております。これらについても、不動産相場の変動による棚卸資産評価損や売却損の計上により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) 貸倒引当金および貸倒損失

当社グループは、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保ローン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) 業績の季節的変動

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

(6) 情報漏洩

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

(7) その他

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

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

5 【経営上の重要な契約等】

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【財政状態及び経営成績の分析】

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

(1) 経営成績について

① 売上高

当連結会計年度の売上高は、6,729億73百万円と前連結会計年度比413億64百万円（6.5%）増加となりました。

これは主に、アパート建築請負事業の売上高が3,275億40百万円と前連結会計年度比114億23百万円（3.6%）増加となり、また、賃貸事業においても管理戸数の増加により、売上高は3,027億31百万円と前連結会計年度比255億67百万円（9.2%）増加となったことによるものであります。

② 売上総利益

売上総利益は売上高の増加に伴い、1,619億19百万円と前連結会計年度比50億24百万円（3.2%）の増加となりました。

③ 営業利益

営業利益は714億2百万円と前連結会計年度比46億4百万円（6.1%）減少となりました。なお、売上高営業利益率は10.6%となり前連結会計年度比1.4ポイントの低下となりました。

販売費及び一般管理費が、主に賃貸事業における営業店舗網の拡充およびこれに伴う人員の増加等により前連結会計年度比96億29百万円（11.9%）増加の905億16百万円となったことによるものであります。

④ 経常利益

経常利益は608億47百万円と前連結会計年度比121億54百万円（16.7%）減少となりました、なお、売上高経常利益率は9.0%となり前連結会計年度比2.6ポイントの低下となりました。

これは主に、グアム子会社等において期末評価替による為替差損が95億33百万円（前連結会計年度は為替差益5億1百万円）発生したこと等によるものであります。

⑤ 当期純利益

当期純利益は3億42百万円と前連結会計年度比370億15百万円（99.1%）減少となり、1株当たり当期純利益は2.15円（前連結会計年度は234.68円）となりました。

これは主に、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等により前受金調整額477億54百万円を特別損失に計上したこと等によるものであります。

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

(1) 業績に記載しております。

(2) 財政状態について

① 総資産

当連結会計年度末の総資産は4,939億56百万円となり、前連結会計年度末比391億36百万円（8.6%）増加いたしました。その主な内訳は、流動資産が2,186億84百万円と前連結会計年度末比321億28百万円（17.2%）の増加、固定資産が2,752億65百万円と前連結会計年度末比70億74百万円（2.6%）の増加であります。

これは主に、流動資産のうち販売用不動産が100億53百万円、売掛金及び完成工事未収入金並びに未収入金が115億48百万円増加したことによるものであります。

② 固定資産

固定資産は2,752億65百万円と前連結会計年度末比70億74百万円（2.6%）増加しております。これは主に、有形固定資産が賃貸用不動産等の売却により79億87百万円（3.9%）減少の1,991億24百万円となりましたが、一方、投資その他の資産が一括借上前払家賃制度に伴う長期前払費用の増加等により150億10百万円（24.8%）増加の755億19百万円となったことによるものであります。

③ 負債

負債の合計は3,238億円となり、前連結会計年度末比547億65百万円（20.4%）増加いたしました。これは主に、マンスリーレオパレスに係る会計方針の変更等を行ったことに伴い、前受金が517億52百万円増加したことによるものであります。なお、有利子負債残高は、借入金の削減に努めた結果497億10百万円となり、前連結会計年度末比34億49百万円（6.5%）減少いたしました。

④ 純資産

純資産の合計は1,701億55百万円となり、前連結会計年度末比156億29百万円（8.4%）減少いたしました。この結果、自己資本比率は33.4%（前連結会計年度末37.0%）、1株当たり純資産額は1,036.43円（前連結会計年度末1,054.99円）となりました。

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

第3【設備の状況】

◎以下に掲げる金額については消費税等抜きの金額によっております。

1【設備投資等の概要】

当社グループは、当連結会計年度に68億87百万円の設備投資を行いました。

このうち主なものは、賃貸事業における賃貸用不動産等の取得及び新築工事の40億85百万円であります。

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20年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都中野区)	全 事 業	事務所	3,155	12,133 (2,984.84)	1,048	16,337	781
町田支店 (東京都町田市)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗	116	312 (224.60)	1	430	33
藤沢支店 (神奈川県藤沢市)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗	722	2,006 (731.50)	7	2,736	41
大阪支店 (大阪市北区)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	1,145	5,459 (679.70)	45	6,650	225
自由が丘ビル (東京都目黒区)	賃 貸 事 業	貸ビル	179	137 (366.97)	0	316	—
中野第2ビル (東京都中野区)	賃 貸 事 業	貸ビル 店舗	176	895 (410.90)	5	1,077	27
高円寺第2ビル (東京都杉並区)	賃 貸 事 業	貸ビル	36	48 (144.03)	—	85	—
府中ビル (東京都府中市)	賃 貸 事 業	貸ビル	400	381 (1,444.24)	—	781	—
木更津清見台 (千葉県木更津市)	賃 貸 事 業	マンション	248	1,151 (19,146.83)	—	1,400	—
レオパレス博多 (福岡市博多区)	賃 貸 事 業	マンション	657	1,055 (1,074.53)	2	1,715	—
レオパード大山 (東京都板橋区)	賃 貸 事 業	店舗 マンション	86	117 (257.57)	0	204	7
レオパレスFlat八王子 他10棟 (東京都八王子市 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗 マンション	4,847	2,638 (3,827.49)	284	7,770	81
ホテルレオパレス札幌 他7店舗 (札幌市中央区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	ホテル 店舗	7,949	7,211 (8,878.55)	411	15,572	797
レオパレス広尾 他620棟 (東京都港区 他)	賃 貸 事 業	アパート	15,433	49,168 (139,442.82)	—	64,601	—
熊本県熊本市 他2件	賃 貸 事 業	マンション等 用地	—	22,486 (7,413.22)	—	22,486	—

(注) 1. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の 内 容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
大宮支店 他3支店 (さいたま市大宮区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	49	—	18	67	436
横浜支店 他69支店 (横浜市神奈川区 他)	アパート建築請負事業 賃 貸 事 業	店舗	267	—	159	427	2,300
福岡支店 他3支店 (福岡市中央区 他)	賃 貸 事 業 そ の 他 事 業	店舗	140	—	56	196	203
神戸支店 他23支店 (兵庫県神戸市 他)	アパート建築請負事業	店舗	116	—	61	178	471
新宿支店 他233支店 (東京都新宿区 他)	賃 貸 事 業	店舗	1,128	—	277	1,406	1,809
大宮物流 他2倉庫 (さいたま市北区 他)	全 社	倉庫	6	—	4	11	3

なお、上記賃借設備の年間賃借料は、アパート建築請負事業は1,134百万円、賃貸事業は2,271百万円、その他事業は51百万円、全社は74百万円であります。

また、当社が建築請負または分譲したアパート(433,466戸)を一括借上し転貸しております。

2. 上記の他、主要なリース設備として以下のものがあります。

所在地	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	数量(セット)	当期リース料 (百万円)	リース契約残高 (百万円)
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	賃貸用不動産備え付け家具・電化製品等	69,650	1,665	5,639
国内賃貸用不動産	賃 貸 事 業	ミニストレイジ	5,871	246	54
国内賃貸用不動産	そ の 他 事 業	ブロードバンド設備等	147,201	2,536	6,966

(2) 在外子会社

平成20年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積 m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
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	22,578	7,341 (1,003,192.00)	1,260	31,180	508
Leopalace Guam Corporation	ウェスティンリゾート・グアム (米国信託統治領グアム)	ホテルリゾート 関連事業	ホテル	16,171	1,540 (20,582.00)	506	18,219	294

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	レオパレスFlat熊本他2件 (熊本県熊本市他)	賃貸事業	賃貸用不動産	57,457	24,363	自己資金	平成17年8月	平成25年6月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	159,543,915	159,543,915	東京証券取引所 (市場第一部)	—
計	159,543,915	159,543,915	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年9月2日 (注)	20,000	159,543	18,140	55,640	18,120	30,664

(注) 公募による増加であります(発行価格 1,813円、資本組入額 907円)。

(5)【所有者別状況】

平成20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)	—	56	46	272	391	6	12,895	13,666	—
所有株式数(単元)	—	343,271	16,795	82,385	770,190	33	382,636	1,595,310	12,915
所有株式数の割合 (%)	—	21.52	1.05	5.16	48.28	0.00	23.99	100	—

(注) 1. 自己株式165,059株は「個人その他」に1,650単元、「単元未満株式の状況」に59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40単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
深山 祐助	東京都目黒区	21,251	13.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目1番3号	10,389	6.51
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	P. O. Box 351 Boston Massachusetts 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	8,119	5.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,743	4.86
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ棟	5,543	3.48
チェースマンハッタンバンクジーティーエス クライアランスアカウントエスクロウ (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	5th Floor, Trinity Tower 9, Thomas More Street London, E1W 1TY, United Kingdom (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	3,828	2.40
インバスターズバンクウエストペンションフ ァンドクライアランス (常任代理人 スタンダードチャータード銀行)	200 Clarendon Street P. O. Box 9130, Boston, MA 02117-9130, USA (東京都千代田区永田町二丁目11番11号 山王パ ークタワー21階)	2,827	1.77
トーヨーカネツ株式会社	東京都江東区東砂八丁目19番20号	2,745	1.72
有限会社MD I	東京都目黒区青葉台一丁目4番31号	2,350	1.47
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)	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB U. K (東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ 森タワー)	2,221	1.39
計	—	67,021	42.01

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

日本マスタートラスト信託銀行株式会社	10,272 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	6,811 千株
資産管理サービス信託銀行株式会社	5,484 千株

2. ゴールドマン・サックス証券株式会社から、平成20年1月21日付（報告義務発生日 平成20年1月15日）で大量保有報告書の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	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 (%)
Goldman Sachs International	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	680	0.43
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U. S. A.	9,912	6.21
Goldman Sachs & Co.	85 Broad Street, New York, New York 10004, U. S. A.	243	0.15
ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント 株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	1,279	0.80
計	—	12,115	7.58

3. アライアンス・バーンスタイン株式会社から、平成20年3月7日付（報告義務発生日 平成20年2月29日）で大量保有報告書（変更報告書）の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

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

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of Americas, New York, New York 10105, U. S. A.	8,619	5.40
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,803	1.13
計		10,422	6.53

(注) 前事業年度末現在主要株主であったアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーは、平成19年6月13日提出（報告義務発生日 平成19年6月6日）の大量保有報告書（変更報告書）により、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

4. パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社から、平成20年3月14日付（報告義務発生日 平成20年3月11日）で大量保有報告書（変更報告書）の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

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

氏名又は名称	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(%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	6,855	4.30
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	6,949	4.36
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	1,219	0.76
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	2,817	1.77
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	563	0.35
計	—	18,405	11.54

5. フィデリティ投信株式会社から、平成20年4月7日付（報告義務発生日 平成20年3月31日）で大量保有報告書の写しの提出があり、以下の株式を保有している旨の報告を受けましたが、当社としては当期末現在における実質所有状況の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の写しの内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	11,244	7.05
エフエムアール エルエルシー	82 Devonshire Street, Boston, Massachusetts 02109, USA	974	0.61
計		12,218	7.66

(注) 前事業年度末現在主要株主であったフィデリティ投信株式会社は、平成19年11月19日提出（報告義務発生日 平成19年11月12日）の大量保有報告書（変更報告書）により、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20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 165,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 159,366,000	1,593,620	—
単元未満株式	普通株式 12,915	—	—
発行済株式総数	159,543,915	—	—
総株主の議決権	—	1,593,620	—

(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4,000株含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数40個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成20年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数割合 (%)
㈱レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	165,000	—	165,000	0.10
計	—	165,000	—	165,000	0.10

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	538	1,831,890
当期間における取得自己株式	107	182,249

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (一)	—	—	—	—
保有自己株式数	165,059	—	165,166	—

(注) 当期間における保有自己株式には、平成20年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

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

当事業年度の配当につきましては、多額の特別損失並びに為替差損の計上がありました。前期比30円増額の1株当たり80円（うち中間配当30円）を実施いたしました。

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、当社は「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。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年11月22日 取締役会決議	4,781	30
平成20年6月27日 定時株主総会決議	7,968	50

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	1,799	2,405	4,860	5,150	4,300
最低(円)	560	1,370	1,550	3,250	1,487

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高(円)	3,950	3,750	3,410	3,060	2,605	2,185
最低(円)	3,300	2,925	2,875	2,180	2,150	1,487

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部のものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	営業統括本部 本部長兼 経営企画本部 本部長兼 住宅事業本部 本部長兼 不動産事業本部 本部長兼 リゾート事業本 部本部長	北川 芳輝	昭和24年4月20日生	昭和45年4月 丸萬商事㈱入社 昭和49年1月 当社入社 昭和52年4月 当社高円寺第2店部長 昭和52年6月 当社取締役 昭和52年8月 当社営業部長 昭和58年6月 当社専務取締役 平成6年10月 当社九州営業部長 平成8年11月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社不動産事業部担当 平成13年7月 当社営業総本部副本部長 平成17年1月 当社住宅事業部担当 平成17年6月 当社住宅事業本部本部長 平成18年6月 当社不動産事業本部本部長（現任） 平成18年12月 当社代表取締役社長（現任） 当社営業総本部総本部長 MDI Guam Corporation（現 Leopalace Guam Corporation）代表取締役社長（現 任） 平成19年6月 当社管理本部本部長 平成20年4月 当社営業統括本部本部長（現任） 当社経営企画本部本部長（現任） 当社住宅事業本部本部長（現任） 当社リゾート事業本部本部長（現任）	(注) 3	796
専務取締役	営業統括本部 副本部長兼 賃貸事業本部 本部長兼 シルバー事業本 部本部長兼 ホテル事業本部 本部長	深山 英世	昭和32年11月13日生	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 当社営業第三部長 平成2年6月 当社取締役 平成5年1月 当社埼玉営業部長 平成8年1月 当社常務取締役 平成8年11月 当社賃貸事業本部本部長 平成15年4月 当社専務取締役（現任） 平成18年6月 当社ブロードバンド事業本部本部長 平成18年10月 当社賃貸事業本部東日本営業本部 本部長 平成19年6月 当社賃貸事業本部本部長（現任） 平成20年4月 当社営業統括本部副本部長（現任） 当社シルバー事業本部本部長（現任） 当社ホテル事業本部本部長（現任）	(注) 3	104
常務取締役	請負事業本部 本部長兼 請負事業本部 東日本営業本部 本部長兼 請負事業本部 中日本営業本部 本部長	深山 忠広	昭和41年1月21日生	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 当社神奈川営業本部長 平成14年10月 当社営業総本部本部長 平成15年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成18年6月 当社請負事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 当社請負事業本部本部長（現任） 平成19年5月 当社常務取締役（現任） 平成19年6月 当社請負事業本部東日本営業本部 本部長（現任） 平成20年6月 当社請負事業本部中日本営業本部 本部長（現任）	(注) 3	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	専務執行役員 管理本部本部長	宮田 博之	昭和22年11月7日生	昭和47年4月 住友建設(株) (現 三井住友建設(株)) 入社 平成17年6月 同社代表取締役社長兼執行役員社長 平成18年6月 同社代表取締役副会長兼執行役員副会長 平成19年4月 同社取締役副会長 平成20年4月 当社入社 管理本部本部長 (現任) 当社専務執行役員 平成20年6月 当社取締役専務執行役員 (現任)	(注) 3	—
取締役	常務執行役員 建築事業本部 本部長	木村 鋼	昭和30年1月19日生	昭和56年4月 (株)京王映画入社 昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 当社建築事業部建築部長 平成11年6月 当社取締役 平成14年5月 当社建築事業部長 平成18年6月 当社建築事業本部本部長 (現任) 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 3	21
取締役	常務執行役員 貸貸事業本部 東日本担当	三池 嘉一	昭和32年7月8日生	昭和51年4月 (株)三景入社 昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 当社営業総本部長 平成11年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成15年10月 当社貸貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 (現任) 当社貸貸事業本部西日本営業本部 九州担当 平成19年6月 当社貸貸事業本部西日本担当 平成20年4月 当社貸貸事業本部東日本担当 (現任)	(注) 3	57
取締役	貸貸事業本部 中日本・海外担 当	阿部 聡	昭和31年7月29日生	昭和55年4月 (株)リクルート入社 平成12年6月 当社入社 貸貸事業部企画部長 当社取締役 (現任) 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本部 リゾート事業部長 平成16年4月 当社リゾート事業本部本部長 平成17年8月 当社資産管理推進本部担当 平成18年1月 当社ブロードバンド事業本部本部長 平成18年6月 当社貸貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社貸貸事業本部東日本営業本部 東京法人担当 平成19年6月 当社貸貸事業本部法人・海外担当 平成20年4月 当社貸貸事業本部中日本・海外担当 (現任)	(注) 3	—
取締役	貸貸事業本部 西日本担当	北川 洋輔	昭和30年1月8日生	昭和52年11月 (株)新都ホーム入社 昭和53年10月 当社入社 平成10年4月 当社貸貸事業部大阪店部長 平成10年7月 当社上信越営業部長 平成11年4月 当社北関東営業部長 平成11年6月 当社貸貸事業部法人営業部長 平成12年1月 当社貸貸事業部部長 平成15年6月 当社取締役 (現任) 当社貸貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社貸貸事業本部 東日本営業本部北海道・東北担当 平成19年6月 当社貸貸事業本部東日本担当 平成20年4月 当社貸貸事業本部西日本担当 (現任)	(注) 3	50

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	請負事業本部 西日本営業本部 本部長	武田 浩	昭和39年1月1日生	昭和63年4月 当社入社 平成11年4月 当社近畿営業本部本部長 平成18年10月 当社執行役員 平成19年6月 当社取締役(現任) 当社請負事業本部西日本営業本部本部長 (現任)	(注)3	—
取締役	貸貸事業本部 法人担当兼 ブロードバンド 事業本部本部長	持田 直道	昭和37年9月4日生	昭和60年4月 ㈱三井銀行(現 ㈱三井住友銀行) 入行 平成18年4月 同行八王子法人営業部 部長 平成19年6月 当社入社 経営企画本部本部長 当社取締役(現任) 平成20年4月 貸貸事業本部法人担当(現任) ブロードバンド事業本部本部長(現任)	(注)3	—
常勤監査役	—	香田 義隆	昭和10年7月7日生	昭和30年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行) 入行 平成2年2月 当社入社 社長室付部長 平成2年4月 当社人事部長 平成2年6月 当社取締役 平成8年11月 当社内部監査室長 平成11年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	1
常勤監査役	—	上原 義則	昭和23年1月27日生	昭和46年3月 日本ビューホテル㈱入社 平成元年7月 当社入社 平成5年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成18年6月 当社リゾート事業本部本部長 平成20年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)6	2
監査役	—	藤原 浩一	昭和8年10月14日生	平成11年10月 佐藤工業株式会社 顧問 平成19年6月 当社監査役(現任)	(注)5	—
監査役	—	松下 正美	昭和23年6月14日生	昭和48年4月 ㈱協和銀行(現 ㈱りそな銀行) 入行 平成13年9月 同行執行役員 地域営業推進部長 平成16年2月 昭和リース㈱入社 同社専務執行役員 平成16年6月 同社取締役社長兼社長執行役員 平成20年6月 同社相談役(現任) 当社監査役(現任)	(注)6	—
計						1,038

- (注) 1. 監査役藤原浩一及び松下正美の両名は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。
2. 取締役北川洋輔は代表取締役社長北川芳輝の実弟であります。
3. 平成20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17年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成19年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 平成20年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

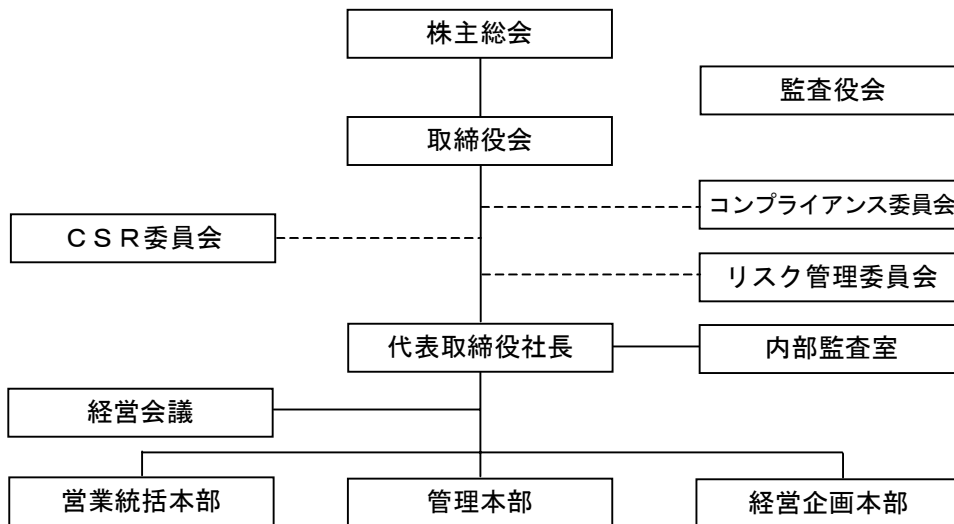
(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

(2) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

当社の機関、内部統制体制図は以下のとおりであります。



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

取締役会は、11名（本有価証券報告書提出日現在は10名）で構成され、月1回の定例取締役会のほか必要に応じて随時機動的に臨時取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況をチェックしております。現在社外取締役は選任しておりません。なお、必要に応じて経営会議を随時開催し、業務執行方針およびその実施に関して協議、対策の検討を行っております。

当社はまた、管理本部、経営企画本部および営業統括本部の3本部体制としており、牽制機能の強化やコンプライアンス体制の確立等コーポレート・ガバナンスの充実強化による経営体制の整備強化を図っております。

監査役は、4名のうち2名が社外監査役であります（本有価証券報告書提出日現在も人数に変更はありません）。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、社外監査役藤原浩一および松下正美と当社とは、人的・資本的および取引上の関係はありません。

内部監査につきましては、代表取締役社長直轄である内部監査室（11名）を設けており、会計監査および業務監査を通してコンプライアンスの徹底や業務の改善に反映させております。内部監査室および監査役は会計監査人と相互に連携し、効率的な監査を実施するよう努めております。

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

株主や投資家の皆様に対しては、広報室を通してIR活動を積極的に行ない決算発表の早期化、インターネット配信等のタイムリーな情報開示に努めております。また、新たにCSR委員会を立上げ、CSR活動にも積極的に取組んでまいります。

公認会計士監査は太陽A S G監査法人に依頼しており、会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。公認会計士監査の状況については、定期的に監査役会に報告をいただいております。業務を執行した公認会計士は遠藤了、小笠原直の2名で、継続監査年数はいずれも7年未満であります。なお、監査業務に係る補助者は公認会計士8名、会計士補3名、その他17名であります。

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

(3) 取締役および監査役の報酬等の内容

当事業年度における取締役および監査役に対する報酬の額は、取締役17名に対し合計499百万円、監査役5名に対し合計51百万円であります。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておらず、監査役の報酬額には、社外監査役3名に対する報酬額19百万円が含まれております。

また、上記のほか、平成19年6月28日開催の定時株主総会の決議に基づき、役員退職慰労金として元取締役7名に対し合計1,538百万円、元社外監査役1名に対し19百万円、役員退職功労金として元取締役1名に対して1,200百万円を支給しております。

(4) 監査報酬等の内容

太陽A S G監査法人に対する公認会計士法（昭和23年法律103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬の額は73百万円（内 当社60百万円、連結子会社13百万円）、上記以外の業務に基づく報酬の額は18百万円（内 当社13百万円、連結子会社4百万円）であります。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、太陽ASG監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金預金		75,166		60,965		
2. 売掛金及び完成工事 未収入金		9,594		15,159		
3. 営業貸付金		8,501		15,789		
4. 有価証券	※4	29		14		
5. 販売用不動産	※5	27,765		37,819		
6. 未成工事支出金		8,818		11,792		
7. その他の棚卸資産		722		750		
8. 前払費用		21,819		24,628		
9. 繰延税金資産		5,076		12,085		
10. 未収入金		22,075		28,058		
11. その他		8,273		13,068		
12. 貸倒引当金		△1,289		△1,448		
流動資産合計		186,555	41.0	218,684	44.3	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※4	124,647		122,984		
減価償却累計額		44,021	80,626	46,427	76,556	
(2) 土地	※4 ※5		118,255		116,295	
(3) 建設仮勘定			4,397		1,901	
(4) その他		12,129		13,471		
減価償却累計額		8,296	3,832	9,100	4,370	
有形固定資産合計			207,112		199,124	40.3
2. 無形固定資産			569		622	0.1
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1 ※4		7,934		9,082	
(2) 長期貸付金			2,281		2,399	
(3) 繰延税金資産			3,074		3,388	
(4) 固定化営業債権	※2		2,125		4,015	
(5) 長期前払費用			42,727		53,356	
(6) その他	※4		4,942		5,442	
(7) 貸倒引当金			△2,575		△2,164	
投資その他の資産合計			60,509	13.3	75,519	15.3
固定資産合計			268,190	59.0	275,265	55.7
III 繰延資産						
1. 創立費			-		6	
2. 社債発行費			73		-	
繰延資産合計			73	0.0	6	0.0
資産合計			454,819	100.0	493,956	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金及び工事未払金		77,392		89,523	
2. 短期借入金	※4	16,518		16,221	
3. 一年内償還予定の社債		1,126		5,094	
4. 未払金		13,287		9,635	
5. 未払費用		30		25	
6. 未払法人税等		27,021		14,308	
7. 前受金		46,744		98,496	
8. 未成工事受入金		23,529		21,752	
9. 賞与引当金		2,798		3,243	
10. 完成工事補償引当金		-		1,041	
11. その他		8,465		9,278	
流動負債合計		216,914	47.7	268,621	54.4
II 固定負債					
1. 社債		8,194		-	
2. 長期借入金	※4	27,320		28,395	
3. 退職給付引当金		4,111		5,064	
4. 役員退職慰労引当金		2,986		1,592	
5. 借上賃料引当金		533		399	
6. 預り敷金保証金		8,974		19,727	
固定負債合計		52,120	11.5	55,179	11.2
負債合計		269,035	59.2	323,800	65.6
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		55,640	12.2	55,640	11.3
2. 資本剰余金		34,104	7.5	34,104	6.9
3. 利益剰余金		85,700	18.8	76,211	15.4
4. 自己株式		△96	△0.0	△98	△0.0
株主資本合計		175,348	38.5	165,858	33.6
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価 差額金		532	0.1	89	0.0
2. 為替換算調整勘定		△7,737	△1.7	△762	△0.2
評価・換算差額等合計		△7,205	△1.6	△672	△0.2
III 少数株主持分					
		17,641	3.9	4,970	1.0
純資産合計		185,784	40.8	170,155	34.4
負債純資産合計		454,819	100.0	493,956	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 請負事業売上高		316,117		327,540	
2. 賃貸事業売上高		277,163		302,731	
3. その他事業売上高		38,328	631,608	42,701	672,973
II 売上原価					
1. 請負事業売上原価		209,395		217,263	
2. 賃貸事業売上原価		228,119		253,583	
3. その他事業売上原価		37,197	474,713	40,206	511,053
売上総利益			156,895		161,919
III 販売費及び一般管理費					
1. 広告宣伝費		8,564		8,153	
2. 販売手数料		3,429		2,998	
3. 貸倒引当金繰入額		1,035		835	
4. 役員報酬		547		581	
5. 給与手当及び賞与		30,218		34,920	
6. 賞与引当金繰入額		1,983		2,219	
7. 退職給付引当金繰入額		999		1,214	
8. 役員退職慰労引当金繰入額		196		164	
9. 賃借料		4,580		5,477	
10. 減価償却費		1,246		2,018	
11. 租税公課		3,455		3,915	
12. その他		24,628	80,887	28,016	90,516
営業利益			76,007		71,402
IV 営業外収益					
1. 受取利息		50		246	
2. 投資有価証券売却益		166		4	
3. 持分法による投資利益		-		104	
4. リゾート会員権解約収入		19		7	
5. 請負工事解約収入		70		107	
6. 金利スワップ評価益		122		19	
7. 為替差益		501		-	
8. 消費税差益		-		255	
9. 受取保険金		-		201	
10. その他		566	1,497	655	1,602
V 営業外費用					
1. 支払利息		1,332		1,462	
2. その他金融費用		606		851	
3. 持分法による投資損失		2,320		-	
4. 為替差損		-		9,533	
5. その他		242	4,502	309	12,157
経常利益			73,002		60,847

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	※1	7			4,465		
2. 関係会社株式売却益		2,514			-		
3. 関係会社社債売却益		1,119			560		
4. 貸倒引当金戻入益		83	3,725	0.6	144	5,170	0.8
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※2	16			120		
2. 固定資産除却損	※3	215			142		
3. 減損損失	※4	3,009			701		
4. 投資有価証券評価損		210			906		
5. 貸倒引当金繰入額		710			794		
6. 前受金調整額	※5	-			47,754		
7. 過年度消費税等		-			594		
8. 役員退職慰労引当金繰入額		2,789			-		
9. 借上賃料引当金繰入額		446			-		
10. 完成工事補償引当金繰入額		-			1,378		
11. 役員退職功労金		-	7,397	1.2	1,200	53,593	8.0
税金等調整前当期純利益			69,329	11.0		12,424	1.8
法人税、住民税及び事業税		26,437			17,449		
過年度法人税等		-			1,414		
法人税等調整額		4,662	31,100	4.9	△7,039	11,824	1.7
少数株主利益			871	0.2		257	0.0
当期純利益			37,358	5.9		342	0.1

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

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

当連結会計年度（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	85,700	△96	175,348	532	△7,737	△7,205	17,641	185,784
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△10,359		△10,359					△10,359
当期純利益			342		342					342
自己株式の取得				△1	△1					△1
持分法適用会社減少 に伴う増加高			540		540					540
連結子会社増加に伴 う減少高			△11		△11					△11
株主資本以外の項目 の連結会計年度中の 変動額(純額)						△442	6,975	6,532	△12,671	△6,138
連結会計年度中の変動額 合計 (百万円)	-	-	△9,488	△1	△9,490	△442	6,975	6,532	△12,671	△15,629
平成20年3月31日残高 (百万円)	55,640	34,104	76,211	△98	165,858	89	△762	△672	4,970	170,155

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		69,329	12,424
減価償却費		4,559	5,163
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		159	590
役員退職慰労引当金の増減額(減少:△)		2,986	△1,394
受取利息及び受取配当金		△136	△338
支払利息		1,332	1,462
為替差損益 (差益:△)		△501	9,533
持分法による投資損益(利益:△)		2,320	△104
有形固定資産売却益		-	△4,465
有形固定資産売却損		16	120
有形固定資産除却損		215	142
減損損失		3,009	701
関係会社株式売却益		△2,514	-
関係会社社債売却益		△1,119	△560
投資有価証券売却益		△166	△4
投資有価証券評価損		210	906
売上債権の増減額 (増加:△)		914	△21,745
販売用不動産の増減額(増加:△)		△18,554	△11,237
未成工事支出金の増減額(増加:△)		26,430	△2,973
長期前払費用の増減額 (増加:△)		△12,366	△12,465
仕入債務の増減額 (減少:△)		△2,571	12,225
未成工事受入金の増減額 (減少:△)		△18,531	△1,777
前受金の増減額 (減少:△)		9,093	51,804
預り保証金の増減額 (減少:△)		△780	10,567
未払消費税等の増減額 (減少:△)		2,923	△3,155
その他		2,769	△725
小計		69,028	44,695
利息及び配当金の受取額		129	367
利息の支払額		△1,290	△1,476
法人税等の支払額		△4,559	△31,840
営業活動によるキャッシュ・フロー		63,308	11,745

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△21,830	△6,887
有形固定資産の売却による収入		8	12,144
有形固定資産除売却手数料等		△119	△179
関係会社株式取得による支出		△1,100	-
連結範囲の変更を伴う関係会社株式売却による収入	※2	4,109	-
関係会社社債売却による収入		2,880	-
投資有価証券の取得による支出		△792	△3,393
投資有価証券の売却による収入		1,000	730
貸付による支出		△1,378	△369
貸付金の回収による収入		3,646	202
その他		△2,355	△2,101
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,930	148
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入による収入		34,190	78,610
短期借入金の返済による支出		△32,454	△82,388
長期借入による収入		13,000	22,000
長期借入金の返済による支出		△22,655	△17,454
私募債買入消却による支出		△2,006	△3,100
私募債定時償還による支出		△1,435	△1,126
少数株主への配当金の支払額		△873	△475
少数株主への出資金償還による支出		-	△12,484
自己株式の取得による支出		△2	△1
配当金の支払額		△4,781	△10,359
財務活動によるキャッシュ・フロー		△17,018	△26,779
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		195	△405
V 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		30,554	△15,290
VI 現金及び現金同等物の期首残高		44,612	75,166
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		-	1,089
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	75,166	60,965

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1)連結子会社数 8社</p> <p>連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.は全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2)主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 レオパレス損保プランニング㈱ ㈱レオパレス・リーシング</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p>	<p>(1)連結子会社数 10社</p> <p>連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。</p> <p>なお、レオパレス少額短期保険㈱及び㈱レオパレス・リーシングは、重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>㈱レオパレス・ファイナンスは、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。</p> <p>また、前連結会計年度まで連結の範囲に含めておりましたMiyama Travel Guam, Inc.は当連結会計年度中に清算したため、清算時までの損益を連結しております。</p> <p>—————</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1)持分法適用の関連会社数 2社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱ ダイア建設㈱</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社（レオパレス損保プランニング㈱、㈱レオパレス・リーシング）及び主な関連会社（ダイア管理㈱）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>(3)持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項</p> <p>のれん相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。</p>	<p>(1)持分法適用の関連会社数 1社 会社名 トーヨーミヤマ工業㈱</p> <p>なお、前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたダイア建設㈱は、持分比率が低下したため、持分法の適用範囲から除いております。</p> <p>—————</p> <p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>	<p>連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、(株)レオパレストラベル、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結財務諸表の作成にあたっては12月31日の決算財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 各連結会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>②時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>②原材料 総平均法による原価法</p> <p>③貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(イ)重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>①時価のあるもの 同左</p> <p>②時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) 棚卸資産</p> <p>①販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>②原材料 同左</p> <p>③貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産</p> <p>定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 …………… 22～47年</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記 (1) 以外の有形固定資産</p> <p>定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 ……… 40～50年 工具器具備品…………… 5年 (有形固定資産その他)</p> <p>—————</p> <p>—————</p>	<p>(ロ)重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(2) 連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記 (1) 以外の有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会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19年4月1日以降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の方法に変更しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ198百万円減少しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>連結財務諸表提出会社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(3) 在外子会社における有形固定資産 所在地国の会計処理基準に基づく定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 …………… 30～40年 工具器具備品 …………… 3～5年 (有形固定資産その他)</p> <p>(4) 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3年</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 社債発行費 3年間で均等償却しております。</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。</p>	<p>(3) 在外子会社における有形固定資産 同左</p> <p>(4) 長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は以下のとおりであります。 一括借上前払家賃…………… 3～5年</p> <p>(ハ) 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>役員退職慰労金の支出に備えるため、連結財務諸表提出会社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>連結財務諸表提出会社の役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。</p> <p>これに伴い、当連結会計年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税金等調整前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>連結財務諸表提出会社の賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当連結会計年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p>	<p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p>同左</p> <hr/> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p>同左</p> <hr/>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>この変更により、当連結会計年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税金等調整前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>なお、この変更は下期に合理的な見積もり方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間連結会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間連結会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税金等調整前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社の請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費用については、従来、発生時に費用処理しておりましたが、近年の保守的な会計慣行を鑑み、請負事業の売上が年々増加しつつあることから、より一層の費用収益対応の適正化を図るため、当連結会計年度より、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する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、過年度対応額と当連結会計年度見積額との差額△336百万円は売上原価に計上し、過年度対応額1,378百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ336百万円増加し、税金等調整前当期純利益は1,041百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)				
	<p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借 入 金</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金	<p>(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(ヘ) 重要なリース取引の処理方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(ト) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借 入 金					

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(チ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 税抜方式によっております。また固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しております。 なお、MDI Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,763百万円であります。</p>	<p>(チ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1) 消費税及び地方消費税の会計処理 同左</p> <p>(2) 支払利息に関する会計処理 Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。 なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は2,585百万円であります。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は168,143百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に收受した利用料金総額のうち連結会計年度末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当連結会計年度より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、近年の保守的な会計慣行として負債の網羅性を重視した会計処理が定着してきたことを背景に、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが当連結会計年度に完成したことにより利用者別個別に精緻な前受金計算を利用料金総額で行うことが可能になったことを受け、利用者前払い料金体系の商品・サービスに係る収益と、支払家賃や水道光熱費等の原価との対応をより一層合理的なものとするにより、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るために行ったものであります。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ11,955百万円増加し、期首における影響額30,670百万円を特別損失「前受金調整額」に計上した結果、税金等調整前当期純利益は18,715百万円減少しております。</p> <p>セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払費用」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「前払費用」の金額は18,824百万円であります。</p>	<p>_____</p>
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>	<p>_____</p>
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産の増減額」および「未成工事支出金の増減額」は、前連結会計年度は「棚卸資産の増減額」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「販売用不動産の増減額」は△7,046百万円、「未成工事支出金の増減額」は△32,001百万円であります。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産売却益」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性を勘案し当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結連結会計年度の「有形固定資産売却益」は△7百万円であります。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>_____</p>	<p>マンスリーレオパレスに係る前受金は、従来、毎月の販売高と利用戸数から残高を合理的に見積り計上しておりましたが、情報化投資を行い基幹システムの処理能力の増強を図ることによりマンスリーレオパレス前受金集計システムを整備し、利用者別個別契約別の前受金残高を精緻に測定集計することが可能となった結果、従来方式による前受金残高との差異が明らかになりました。このため、当連結会計年度から新システムに基づき前受金を計上することとし、従来方式との差額17,084百万円は特別損失「前受金調整額」に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度末の前受金は17,084百万円増加し、税金等調整前当期純利益は同額減少しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																								
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,220百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	2,220百万円	<p>※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">535百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	535百万円																																				
投資有価証券(株式)	2,220百万円																																								
投資有価証券(株式)	535百万円																																								
<p>※2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">その他</td> <td style="text-align: right;">847</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,125</td> </tr> </table>	破産・更生債権	50百万円	破産・更生申立中の債権	3	長期化営業貸付金	1,224	その他	847	計	2,125	<p>※2 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">2,346</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,499</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">その他</td> <td style="text-align: right;">156</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,015</td> </tr> </table>	破産・更生債権	13百万円	破産・更生申立中の債権	2,346	長期化営業貸付金	1,499	その他	156	計	4,015																				
破産・更生債権	50百万円																																								
破産・更生申立中の債権	3																																								
長期化営業貸付金	1,224																																								
その他	847																																								
計	2,125																																								
破産・更生債権	13百万円																																								
破産・更生申立中の債権	2,346																																								
長期化営業貸付金	1,499																																								
その他	156																																								
計	4,015																																								
<p>3 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,113百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">10百万円</p>	<p>3 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">2,043百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務</p> <p style="text-align: right;">30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務</p> <p style="text-align: right;">3百万円</p>																																								
<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">15,164百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,666</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">92</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,343</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,645百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,127</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,772</td> </tr> </table> <p>このほか、投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	担保提供資産		建物及び構築物	15,164百万円	土地	46,666	投資有価証券	92	投資その他の資産その他(会員権)	420	計	62,343	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	14,645百万円	長期借入金	25,127	計	39,772	<p>※4 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">14,070百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,045</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資その他の資産その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,629</td> </tr> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,348百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,075</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,423</td> </tr> </table> <p>このほか、有価証券のうち14百万円および投資有価証券のうち74百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	担保提供資産		建物及び構築物	14,070百万円	土地	46,045	投資有価証券	93	投資その他の資産その他(会員権)	420	計	60,629	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	14,348百万円	長期借入金	28,075	計	42,423
担保提供資産																																									
建物及び構築物	15,164百万円																																								
土地	46,666																																								
投資有価証券	92																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420																																								
計	62,343																																								
担保提供資産に対応する債務																																									
短期借入金	14,645百万円																																								
長期借入金	25,127																																								
計	39,772																																								
担保提供資産																																									
建物及び構築物	14,070百万円																																								
土地	46,045																																								
投資有価証券	93																																								
投資その他の資産その他(会員権)	420																																								
計	60,629																																								
担保提供資産に対応する債務																																									
短期借入金	14,348百万円																																								
長期借入金	28,075																																								
計	42,423																																								
<p>※5 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p>	<p>※5 従来、流動資産として保有していた販売用不動産1,255百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に振替えております。</p>																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)																						
※1 固定資産売却益の内訳 その他 7 百万円	※1 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 697 百万円 土地 3,736 その他 32 計 4,465																						
※2 固定資産売却損の内訳 その他 16 百万円	※2 固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 120 百万円 その他 0 計 120																						
※3 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 56 百万円 その他 43 建設仮勘定 116 計 215	※3 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 71 百万円 その他 70 計 142																						
※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>東京都目黒区</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td>2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,009百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び構築物	東京都目黒区	623	土地	ほか	2,385	※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸用資産 (アパート 32棟)</td> <td>建物及び構築物</td> <td>大阪府大阪市</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>ほか</td> <td>563</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。</p> <p>当連結会計年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(701百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 32棟)	建物及び構築物	大阪府大阪市	138	土地	ほか	563
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																				
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物及び構築物	東京都目黒区	623																				
	土地	ほか	2,385																				
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																				
賃貸用資産 (アパート 32棟)	建物及び構築物	大阪府大阪市	138																				
	土地	ほか	563																				
—————	※5 マンスリーレオパレスに係る前受金の調整額を特別損失に計上しております。その内容は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」および「追加情報」に記載のとおりであります。																						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	—	—	159,543,915
合計	159,543,915	—	—	159,543,915
自己株式				
普通株式(注)1,2	363,850	671	200,000	164,521
合計	363,850	671	200,000	164,521

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加671株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少200,000株は、持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	159,543,915	—	—	159,543,915
合計	159,543,915	—	—	159,543,915
自己株式				
普通株式(注)	164,521	538	—	165,059
合計	164,521	538	—	165,059

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加538株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	5,578	35	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月22日 取締役会	普通株式	4,781	30	平成19年9月30日	平成19年12月7日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,968	利益剰余金	50	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																		
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。</p>	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>同左</p>																		
<p>※2 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の売却によりTrianon Palace Hotel De Versailles S.A. (以下、Trianon Palaceという) が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにTrianon Palace株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="181 738 788 1072"> <tr> <td>流動資産</td> <td>777 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>2,670</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>△144</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>△2,612</td> </tr> <tr> <td>為替換算調整勘定</td> <td>1,176</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td>2,514</td> </tr> <tr> <td>Trianon Palace株式の売却価額</td> <td>4,382</td> </tr> <tr> <td>Trianon Palace現金及び現金同等物</td> <td>△273</td> </tr> <tr> <td>差引：売却による収入</td> <td><u>4,109</u></td> </tr> </table>	流動資産	777 百万円	固定資産	2,670	流動負債	△144	固定負債	△2,612	為替換算調整勘定	1,176	株式売却益	2,514	Trianon Palace株式の売却価額	4,382	Trianon Palace現金及び現金同等物	△273	差引：売却による収入	<u>4,109</u>	<p>※2</p> <p>—————</p>
流動資産	777 百万円																		
固定資産	2,670																		
流動負債	△144																		
固定負債	△2,612																		
為替換算調整勘定	1,176																		
株式売却益	2,514																		
Trianon Palace株式の売却価額	4,382																		
Trianon Palace現金及び現金同等物	△273																		
差引：売却による収入	<u>4,109</u>																		

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">206</td> <td style="text-align: center;">71</td> <td style="text-align: center;">134</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他 (工具器具備品)</td> <td style="text-align: center;">21,792</td> <td style="text-align: center;">10,179</td> <td style="text-align: center;">11,613</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">21,998</td> <td style="text-align: center;">10,250</td> <td style="text-align: center;">11,747</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産その他 (車輛運搬具)	206	71	134	有形固定資産その他 (工具器具備品)	21,792	10,179	11,613	合計	21,998	10,250	11,747	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産その他 (車輛運搬具)</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他 (工具器具備品)</td> <td style="text-align: center;">22,174</td> <td style="text-align: center;">10,272</td> <td style="text-align: center;">11,902</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">22,188</td> <td style="text-align: center;">10,278</td> <td style="text-align: center;">11,910</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	有形固定資産その他 (車輛運搬具)	14	5	8	有形固定資産その他 (工具器具備品)	22,174	10,272	11,902	合計	22,188	10,278	11,910
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																														
有形固定資産その他 (車輛運搬具)	206	71	134																														
有形固定資産その他 (工具器具備品)	21,792	10,179	11,613																														
合計	21,998	10,250	11,747																														
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																														
有形固定資産その他 (車輛運搬具)	14	5	8																														
有形固定資産その他 (工具器具備品)	22,174	10,272	11,902																														
合計	22,188	10,278	11,910																														
2. 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,665 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,573</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,238</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,665 百万円	1年超	8,573	合計	12,238	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,367 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">9,110</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,478</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	3,367 百万円	1年超	9,110	合計	12,478																				
1年以内	3,665 百万円																																
1年超	8,573																																
合計	12,238																																
1年以内	3,367 百万円																																
1年超	9,110																																
合計	12,478																																
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																																
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,503 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,921</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">655</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	4,503 百万円	減価償却費相当額	3,921	支払利息相当額	655	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,724 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,160</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">611</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	4,724 百万円	減価償却費相当額	4,160	支払利息相当額	611																				
支払リース料	4,503 百万円																																
減価償却費相当額	3,921																																
支払利息相当額	655																																
支払リース料	4,724 百万円																																
減価償却費相当額	4,160																																
支払利息相当額	611																																
4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法																																
減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。																																
利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	(5) 利息相当額の算定方法																																
—————	利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。																																
	2. オペレーティング・リース取引																																
	未経過リース料																																
	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">70 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">76</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	70 百万円	1年超	76	合計	147																										
1年以内	70 百万円																																
1年超	76																																
合計	147																																

(有価証券関係)

I 前連結会計年度

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの (平成19年3月31日)

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

2. その他有価証券で時価のあるもの (平成19年3月31日)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II 当連結会計年度

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成20年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	600	590	△9
	小計	600	590	△9
合計		600	590	△9

2. その他有価証券で時価のあるもの（平成20年3月31日）

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	477	797	319
	(2) 債券			
	①国債	73	73	0
	②社債	-	-	-
	③その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	551	871	320
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	985	985	-
	(2) 債券			
	①国債	114	114	△0
	②社債	-	-	-
	③その他	500	391	△108
	(3) その他	520	463	△56
	小計	2,119	1,954	△164
合計		2,670	2,825	155

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について843百万円、その他有価証券で時価のある投資信託について62百万円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、各連結会社の決算期末日における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
706	4	-

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成20年3月31日）

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
（1）非上場株式	1,796
（2）非上場債券 劣後社債	824
（3）その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	504
投資事業有限責任組合出資金	509
優先出資証券	1,500
合計	5,135

(注) 1. 上記のうち劣後社債及び貸付・金銭債権信託劣後受益権は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

2. 当連結会計年度において、非上場株式について1百万円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、当該株式の実質価額が取得原価に比べ50%以上下落していることを基準としております。

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成20年3月31日）

	1年以内（百万円）	1年超5年以内(百万円)	5年超10年以内(百万円)	10年超(百万円)
①債券				
国債	15	173	-	-
社債	-	-	-	824
その他	-	100	300	700
②その他	-	1,573	813	504
合計	15	1,846	1,113	2,028

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)								
(1) 取引の内容 当社が利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。	(1) 取引の内容 同左								
(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利・為替変動等のリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 同左								
(3) 取引の利用目的 変動金利支払の借入金について、将来の市場金利上昇による変動リスクを軽減する目的で金利スワップ取引を行っております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="1" data-bbox="231 1037 614 1102"><thead><tr><th>ヘッジ手段</th><th>ヘッジ対象</th></tr></thead><tbody><tr><td>金利スワップ</td><td>借 入 金</td></tr></tbody></table> ③ ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金	(3) 取引の利用目的 同左 ① ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="1" data-bbox="869 1037 1252 1102"><thead><tr><th>ヘッジ手段</th><th>ヘッジ対象</th></tr></thead><tbody><tr><td>金利スワップ</td><td>借 入 金</td></tr></tbody></table> ③ ヘッジ方針 将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、決算日における有効性の評価を省略しております。	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ	借 入 金								
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ	借 入 金								
(4) 取引に係るリスクの内容 利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。	(4) 取引に係るリスクの内容 同左								

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は、「デリバティブ取引管理規程」に従い経理部で行っております。</p> <p>また、取引の運用状況等は、定期的にと取締役会に報告することで、リスク管理に万全を期しております。</p>	<p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>同左</p>
<p>(6) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明等</p> <p>取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における計算上の想定元本であり、この金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>—————</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金利関連

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

- (注) 1. 時価の算定方法は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算出しております。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。
3. 当連結会計年度は期末残高がないため、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。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19年3月31日現在)

年金資産の額	52,225 百万円
年金財政計算上の給付債務の額	45,160 百万円
差引額	<u>7,064 百万円</u>

(2) 制度全体に占める当社の掛金拠出割合 (平成20年3月31日現在)

37%

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高2,484百万円及び別途積立金8,006百万円です。また、当社は、当期の連結財務諸表上、特別掛金109百万円を費用処理しております。

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19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△4,645	△5,629
ロ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	534	564
ハ. 退職給付引当金 (百万円) (イ+ロ)	△4,111	△5,064

前連結会計年度
(平成19年3月31日)

当連結会計年度
(平成20年3月31日)

(注) 1. 当社は「日本住宅建設産業厚生年金基金」に加入しておりますが、当該厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度であります。同基金の年金残高のうち、当社の掛金拠出割合に基づく期末の年金資産残高は17,366百万円です。

2. 国内連結子会社のうち一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(注) 1. _____

2. 国内連結子会社のうち一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「『退職給付に係る会計基準』の一部改正(その2)」(企業会計基準第14号 平成19年5月15日)を適用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
イ. 勤務費用 (百万円)	2,269	2,655
ロ. 利息費用 (百万円)	83	102
ハ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	164	186
ニ. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ)	2,517	2,944

前連結会計年度
(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

当連結会計年度
(自平成19年4月1日 至平成20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1,518百万円は勤務費用に含めておりません。
2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

- (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1,771百万円は勤務費用に含めておりません。
2. 簡便法を採用している国内連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
ロ. 割引率	2.2%	同左
ハ. 数理計算上の差異の処理年数	翌連結会計年度から5年間 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数)にわたり、定額法により費用処理することとしております。	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																																																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">24,206百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">13,759</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">2,059</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,672</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,215</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,138</td></tr> <tr><td>貸貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">852</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">490</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">440</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">428</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">297</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>未実現利益の消去</td><td style="text-align: right;">228</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金否認額</td><td style="text-align: right;">217</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">60</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">49,408</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△40,819</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">8,588</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△72</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△365</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△437</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">8,150</td></tr> </table>	減損損失否認額	24,206百万円	繰越欠損金	13,759	未払事業税否認額	2,059	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,672	固定資産評価損否認額	1,629	役員退職慰労引当金否認額	1,215	賞与引当金損金算入限度超過額	1,138	貸貸収入前受金否認額	852	預り金否認額	490	未払金否認額	440	貸倒引当金否認額	428	減価償却超過額	297	販売用不動産評価損否認額	255	未実現利益の消去	228	借上賃料引当金否認額	217	ソフトウェア一括償却否認額	144	株式評価損否認額	60	貸倒損失否認額	56	少額資産償却超過額	45	その他	208	繰延税金資産小計	49,408	評価性引当額	△40,819	繰延税金資産合計	8,588	その他	△72	その他有価証券評価差額金	△365	繰延税金負債合計	△437	繰延税金資産の純額	8,150	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">23,174百万円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">13,708</td></tr> <tr><td>貸貸収入前受金</td><td style="text-align: right;">8,064</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">2,732</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,060</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,319</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,093</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">647</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">632</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">537</td></tr> <tr><td>貸付金評価損</td><td style="text-align: right;">537</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">423</td></tr> <tr><td>株式評価損</td><td style="text-align: right;">416</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">196</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金</td><td style="text-align: right;">162</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td>未実現利益の消去</td><td style="text-align: right;">123</td></tr> <tr><td>少額資産</td><td style="text-align: right;">64</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">42</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">343</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">58,322</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△42,766</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">15,555</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△82</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△82</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">15,473</td></tr> </table>	減損損失	23,174百万円	繰越欠損金	13,708	貸貸収入前受金	8,064	貸倒引当金	2,732	退職給付引当金	2,060	固定資産評価損	1,629	賞与引当金	1,319	未払事業税	1,093	役員退職慰労引当金	647	預り金	632	未払金	537	貸付金評価損	537	完成工事補償引当金	423	株式評価損	416	販売用不動産評価損	255	ソフトウェア	196	借上賃料引当金	162	減価償却費	154	未実現利益の消去	123	少額資産	64	貸倒損失	42	その他	343	繰延税金資産小計	58,322	評価性引当額	△42,766	繰延税金資産合計	15,555	その他有価証券評価差額金	△82	繰延税金負債合計	△82	繰延税金資産の純額	15,473
減損損失否認額	24,206百万円																																																																																																														
繰越欠損金	13,759																																																																																																														
未払事業税否認額	2,059																																																																																																														
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,672																																																																																																														
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																														
役員退職慰労引当金否認額	1,215																																																																																																														
賞与引当金損金算入限度超過額	1,138																																																																																																														
貸貸収入前受金否認額	852																																																																																																														
預り金否認額	490																																																																																																														
未払金否認額	440																																																																																																														
貸倒引当金否認額	428																																																																																																														
減価償却超過額	297																																																																																																														
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																														
未実現利益の消去	228																																																																																																														
借上賃料引当金否認額	217																																																																																																														
ソフトウェア一括償却否認額	144																																																																																																														
株式評価損否認額	60																																																																																																														
貸倒損失否認額	56																																																																																																														
少額資産償却超過額	45																																																																																																														
その他	208																																																																																																														
繰延税金資産小計	49,408																																																																																																														
評価性引当額	△40,819																																																																																																														
繰延税金資産合計	8,588																																																																																																														
その他	△72																																																																																																														
その他有価証券評価差額金	△365																																																																																																														
繰延税金負債合計	△437																																																																																																														
繰延税金資産の純額	8,150																																																																																																														
減損損失	23,174百万円																																																																																																														
繰越欠損金	13,708																																																																																																														
貸貸収入前受金	8,064																																																																																																														
貸倒引当金	2,732																																																																																																														
退職給付引当金	2,060																																																																																																														
固定資産評価損	1,629																																																																																																														
賞与引当金	1,319																																																																																																														
未払事業税	1,093																																																																																																														
役員退職慰労引当金	647																																																																																																														
預り金	632																																																																																																														
未払金	537																																																																																																														
貸付金評価損	537																																																																																																														
完成工事補償引当金	423																																																																																																														
株式評価損	416																																																																																																														
販売用不動産評価損	255																																																																																																														
ソフトウェア	196																																																																																																														
借上賃料引当金	162																																																																																																														
減価償却費	154																																																																																																														
未実現利益の消去	123																																																																																																														
少額資産	64																																																																																																														
貸倒損失	42																																																																																																														
その他	343																																																																																																														
繰延税金資産小計	58,322																																																																																																														
評価性引当額	△42,766																																																																																																														
繰延税金資産合計	15,555																																																																																																														
その他有価証券評価差額金	△82																																																																																																														
繰延税金負債合計	△82																																																																																																														
繰延税金資産の純額	15,473																																																																																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.37</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">1.97</td></tr> <tr><td>持分法による投資損失</td><td style="text-align: right;">1.36</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.29</td></tr> <tr><td>配当金損金算入による影響</td><td style="text-align: right;">△0.73</td></tr> <tr><td>関係会社株式売却益</td><td style="text-align: right;">△1.15</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.06</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.86</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.37	評価性引当額増減による影響	1.97	持分法による投資損失	1.36	住民税均等割等	0.29	配当金損金算入による影響	△0.73	関係会社株式売却益	△1.15	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.86	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">27.00</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">12.17</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">11.39</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">2.12</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.80</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">95.17</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		評価性引当額増減による影響	27.00	交際費等永久に損金に算入されない項目	12.17	過年度法人税等	11.39	住民税均等割等	2.12	その他	1.80	税効果会計適用後の法人税等の負担率	95.17																																																																										
法定実効税率	40.69%																																																																																																														
(調整)																																																																																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.37																																																																																																														
評価性引当額増減による影響	1.97																																																																																																														
持分法による投資損失	1.36																																																																																																														
住民税均等割等	0.29																																																																																																														
配当金損金算入による影響	△0.73																																																																																																														
関係会社株式売却益	△1.15																																																																																																														
その他	0.06																																																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.86																																																																																																														
法定実効税率	40.69%																																																																																																														
(調整)																																																																																																															
評価性引当額増減による影響	27.00																																																																																																														
交際費等永久に損金に算入されない項目	12.17																																																																																																														
過年度法人税等	11.39																																																																																																														
住民税均等割等	2.12																																																																																																														
その他	1.80																																																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	95.17																																																																																																														

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	アパート建築請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	316,117	277,163	7,140	31,187	631,608	-	631,608
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	2	3,701	-	3,704	(3,704)	-
計	316,117	277,166	10,842	31,187	635,313	(3,704)	631,608
営業費用	241,502	270,134	13,471	30,095	555,204	396	555,601
営業利益	74,614	7,031	△2,628	1,091	80,108	(4,101)	76,007
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	51,339	207,580	55,868	40,424	355,213	99,606	454,819
減価償却費	387	1,999	1,889	76	4,353	206	4,559
減損損失	-	3,009	-	-	3,009	-	3,009
資本的支出	241	5,064	932	228	6,466	15,385	21,851

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	アパート建築請負事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	ホテル リゾート 関連事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	327,540	302,731	6,071	36,629	672,973	-	672,973
(2)セグメント間の内部 売上高または振替高	-	22	4,200	-	4,222	(4,222)	-
計	327,540	302,753	10,271	36,629	677,196	(4,222)	672,973
営業費用	254,272	299,717	11,388	35,984	601,363	207	601,570
営業利益	73,267	3,036	△1,116	645	75,833	(4,430)	71,402
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	70,767	213,118	53,444	61,152	398,482	95,473	493,956
減価償却費	550	2,193	1,788	182	4,714	448	5,163
減損損失	-	701	-	-	701	-	701
資本的支出	575	4,021	652	178	5,428	1,494	6,923

(注) 1. 事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

2. 事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業 …… アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業 …… アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業
- (3) ホテルリゾート関連事業 …… ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業 …… 住宅等不動産販売事業、ブロードバンド事業、シルバー事業、不動産担保貸付等の金融業

3. 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額	4,101	4,534	提出会社の総務部門等管理部門に係る費用
消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額	99,606	95,473	提出会社における余資運用資金（現金預金及び有価証券等）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等

4. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

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

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

(当連結会計年度)

1. 完成工事補償引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(二)(6)に記載のとおり、当連結会計年度より、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。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「アパート建築請負事業」の営業費用が336百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

2. 収益の計上方法

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち連結会計年度末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当連結会計年度より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「賃貸事業」の売上高が11,955百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

5. 追加情報

(前連結会計年度)

役員退職慰労引当金

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

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	日本 (百万円)	米国信託統治領 グアム (百万円)	計 (百万円)	消 去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上高	668,492	4,480	672,973	-	672,973
(2) セグメント間の内部売上高 または振替高	158	4,677	4,835	(4,835)	-
計	668,651	9,158	677,809	(4,835)	672,973
営業費用	593,045	8,930	601,976	(405)	601,570
営業利益	75,605	227	75,833	(4,430)	71,402
II 資産	346,254	52,227	398,482	95,473	493,956

(注) 1. 国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

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

3. 前中間連結会計期間まで「仏国」に区分しておりましたTrianon Palace Hotel De Versailles S.A.を前連結会計年度より連結の範囲から除いたため、当連結会計年度において「仏国」として区分するセグメントはありません。

4. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

1. 借上賃料引当金

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

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

(当連結会計年度)

1. 完成工事補償引当金

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (二) (6)に記載のとおり、当連結会計年度より、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。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の営業費用が336百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

2. 収益の計上方法

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち連結会計年度末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上しておりましたが、当連結会計年度より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。

これにより、従来の方法によった場合と比較し、「日本」の売上高が11,955百万円増加し、営業利益が同額増加しております。

5. 追加情報

(前連結会計年度)

役員退職慰労引当金

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

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

【海外売上高】

- ・前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

- ・当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

I 前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

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

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

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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

(2) 子会社等

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

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

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

Ⅱ 当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称 または氏名	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を有す る会社	北川 芳輝	-	-	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接 0.5%	-	-	土地建物の賃借	4	-	-
	深山 英世	-	-	当社専務 取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	5	-	-
	三池 嘉一	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	5	-	-
	阿部 聡	-	-	当社取締役	-	-	-	土地建物の賃借	3	-	-
	北川 洋輔	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.0%	-	-	土地建物の賃借	2	-	-
	古畑 克巳	-	-	当社常勤 監査役 (注)2 (3)	-	-	-	土地建物の賃借	0	-	-
	有限会社深山荘	長崎県 壱岐市	6	旅館業他	-	-	建物の 賃借	建物の賃借	6	-	-
個人 主要株主	深山 祐助	-	-	-	(被所有) 直接 13.3%	-	-	貸付金の利息	62	流動資産 その他 (未収収益)	62

(注) 1. 有限会社深山荘は当社専務取締役深山英世の近親者が議決権の過半数を有する会社です。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 土地建物の賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (2) 貸付金の利息については、市場金利を勘案して金利を決定しております。
- (3) 古畑克巳氏は平成20年6月27日付で監査役を退任しております。

3. 上記の取引金額には消費税等が含まれておりません。

(2) 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連 会社	トーヨーミヤマ工業㈱	千葉県 木更津市	100	建築資材 製造・販売	(所有) 直接 50.0%	兼任 2名	資材の 購入等	建築資材 の購入等	29,816	工事 未払金	9,892

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,054円 99銭	1株当たり純資産額	1,036円 43銭
1株当たり当期純利益	234円 68銭	1株当たり当期純利益	2円 15銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載していません。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。</p>	

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	185,784	170,155
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	17,641	4,970
(うち少数株主持分)	(17,641)	(4,970)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	168,143	165,185
1株当たり純資産額の算定に用いられた期 末の普通株式の数 (千株)	159,379	159,378

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益 (百万円)	37,358	342
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 (百万円)	37,358	342
期中平均株式数 (千株)	159,186	159,379
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	持分法適用関連会社発行の優先株式 3種類(93,333千株)、持分法適用 関連会社発行の新株予約権付社債 (額面総額1,200百万円)および持分 法適用関連会社発行の新株予約権1 種類(新株予約権の数800個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)レオパレス21	第10回無担保 変動利付社債	平成17年9月30日	6,020 (926)	5,094 (5,094)	(注)2	なし	平成20年9月30日
(株)レオパレス21	第11回無担保 変動利付社債	平成17年12月30日	3,300 (200)	- (-)	-	-	-
合計	-	-	9,320 (1,126)	5,094 (5,094)	-	-	-

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

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

3. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
5,094	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,778	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	12,740	16,221	1.86	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	27,320	28,395	1.84	平成21年9月30日～ 平成25年3月29日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
合計	43,839	44,616	-	-

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	11,488	9,288	6,788	831

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金預金		59,872		50,654	
2. 売掛金		5,010		5,587	
3. 完成工事未収入金		3,855		8,777	
4. 営業貸付金		8,501		7,078	
5. 有価証券	※2	29		14	
6. 販売用不動産	※6	8,974		8,513	
7. 仕掛販売用不動産		18,791		29,229	
8. 未成工事支出金		8,818		11,792	
9. 貯蔵品		544		589	
10. 前渡金		1,796		1,810	
11. 前払費用		22,024		24,804	
12. 繰延税金資産		5,076		12,085	
13. 未収収益		25		112	
14. 未収入金		22,068		28,062	
15. 預け金		5,288		7,371	
16. 関係会社短期貸付金	※5 ※8	-		12,709	
17. その他	※5	5,168		3,822	
18. 貸倒引当金		△1,289		△1,065	
流動資産合計		174,558	39.3	211,948	43.9
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	※1 ※5	63,461		64,299	
減価償却累計額		25,044	38,416	26,948	37,351
(2) 構築物	※1	660		754	
減価償却累計額		271	389	303	451
(3) 機械装置		330		423	
減価償却累計額		67	263	92	331
(4) 車輛運搬具		25		25	
減価償却累計額		19	5	21	4
(5) 工具器具備品		5,935		7,351	
減価償却累計額		4,167	1,767	5,101	2,249
(6) 土地	※1 ※5 ※6		108,929		107,413
(7) 建設仮勘定			4,331		1,877
有形固定資産合計		154,103	34.7	149,679	31.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
(1) 借地権			321		321
(2) 電話加入権			244		244
無形固定資産合計			565	0.1	566
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1 ※2		5,713		8,546
(2) 関係会社株式			2,980		2,580
(3) 出資金			0		0
(4) 長期貸付金			1,781		2,099
(5) 関係会社長期貸付金			53,923		52,072
(6) 固定化営業債権	※3		2,125		1,107
(7) 長期前払費用			43,068		53,487
(8) 繰延税金資産			2,834		3,380
(9) その他	※1		5,001		5,362
(10) 貸倒引当金			△2,709		△7,631
投資その他の資産合計			114,718	25.9	121,005
固定資産合計			269,388	60.7	271,251
III 繰延資産					
1. 社債発行費			73		-
繰延資産合計			73	0.0	-
資産合計			444,020	100.0	483,200

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 買掛金			2,263		2,420	
2. 工事未払金	※7		75,067		86,909	
3. 短期借入金	※1		3,778		-	
4. 一年内返済予定の 長期借入金	※1		12,740		16,221	
5. 一年内返済予定の 関係会社長期借入金	※5		4,199		-	
6. 一年内償還予定の社債			1,126		5,094	
7. 未払金			12,755		9,620	
8. 未払費用			23		24	
9. 未払法人税等			27,008		14,300	
10. 前受金			46,603		98,408	
11. 未成工事受入金			23,529		21,752	
12. 預り金			6,950		8,311	
13. 前受収益			0		1	
14. 賞与引当金			2,798		3,235	
15. 完成工事補償引当金			-		1,041	
16. その他			627		512	
流動負債合計			219,475	49.4	267,855	55.4
II 固定負債						
1. 社債			8,194		-	
2. 長期借入金	※1		27,320		28,395	
3. 関係会社長期借入金	※5		4,645		-	
4. 退職給付引当金			4,091		5,042	
5. 役員退職慰労引当金			2,986		1,592	
6. 借上賃料引当金			533		399	
7. 預り敷金保証金			8,974		19,727	
固定負債合計			56,747	12.8	55,157	11.4
負債合計			276,223	62.2	323,012	66.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			55,640	12.5	55,640	11.5
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		30,664			30,664	
(2) その他資本剰余金		2,830			2,830	
資本剰余金合計			33,495	7.6	33,495	6.9
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
繰越利益剰余金		78,225			71,030	
利益剰余金合計			78,225	17.6	71,030	14.7
4. 自己株式			△96	△0.0	△98	△0.0
株主資本合計			167,264	37.7	160,067	33.1
II 評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金			532	0.1	119	0.1
評価・換算差額等合計			532	0.1	119	0.1
純資産合計			167,796	37.8	160,187	33.2
負債純資産合計			444,020	100.0	483,200	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高					
1. 請負事業売上高		316,117		327,540	
2. 賃貸事業売上高		277,168		302,731	
3. その他事業売上高		31,267	624,553	36,200	666,472
II 売上原価					
1. 請負事業売上原価		209,395		217,263	
2. 賃貸事業売上原価		230,065		254,087	
3. その他事業売上原価		26,790	466,251	31,327	502,679
売上総利益			158,301		163,793
III 販売費及び一般管理費					
1. 広告宣伝費		8,548		8,120	
2. 販売手数料		6,693		7,253	
3. 貸倒引当金繰入額		1,035		452	
4. 役員報酬		543		551	
5. 給料手当		27,845		32,059	
6. 賞与		1,946		2,180	
7. 賞与引当金繰入額		1,983		2,211	
8. 退職給付引当金繰入額		996		1,212	
9. 役員退職慰労引当金繰入額		196		164	
10. 福利厚生費		7,173		7,782	
11. 支払手数料		4,770		5,014	
12. 賃借料		4,593		5,432	
13. 減価償却費		1,245		2,011	
14. 租税公課		2,974		3,386	
15. その他		13,008	83,556	14,952	92,786
営業利益			74,745		71,007
IV 営業外収益					
1. 受取利息		47		320	
2. 受取配当金	※1	411		104	
3. 投資有価証券売却益		166		4	
4. リゾート会員権解約収入		19		7	
5. 請負工事解約収入		70		107	
6. 金利スワップ評価益		122		19	
7. 為替差益		281		-	
8. 受取保険金		-		201	
9. その他		465	1,584	473	1,239
V 営業外費用					
1. 支払利息		1,121		1,335	
2. 社債利息		58		86	
3. 社債発行費償却		73		73	
4. その他金融費用		606		851	
5. 為替差損		-		1,951	
6. 貸倒引当金繰入額		-		5,977	
7. その他		286	2,146	157	10,433
経常利益			74,183		61,813

売上原価明細書

(A) 請負事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
材 料 費	96,349	46.0	101,280	46.6
外 注 費	94,881	45.3	98,549	45.4
経 費	18,164	8.7	17,432	8.0
(うち人件費)	(11,545)	(5.5)	(11,638)	(5.4)
請負事業売上原価	209,395	100.0	217,263	100.0

(注) 原価計算の方法は、実際個別原価計算を採用しております。

(B) 賃貸事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	184,685	80.3	205,981	81.1
減価償却費	1,299	0.6	1,197	0.5
営繕工事原価	2,736	1.2	2,890	1.1
通販・商品等売上原価	16	0.0	23	0.0
その他の経費	41,327	17.9	43,995	17.3
賃貸事業売上原価	230,065	100.0	254,087	100.0

(C) その他事業売上原価明細書

区 分	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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	11,967	44.7	10,353	33.1
ブロードバンド事業売上原価	10,324	38.5	11,966	38.2
シルバー事業売上原価	4,498	16.8	9,006	28.7
その他事業売上原価	26,790	100.0	31,327	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

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

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金		評価・換算 差額等合計
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金	利益 剰余金 合計					
平成19年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	78,225	78,225	△96	167,264	532	532	167,796
事業年度中の変動額											
剰余金の配当					△10,359	△10,359		△10,359			△10,359
当期純利益					3,164	3,164		3,164			3,164
自己株式の取得							△1	△1			△1
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額（純額）									△412	△412	△412
事業年度中の変動額合計 (百万円)	-	-	-	-	△7,195	△7,195	△1	△7,197	△412	△412	△7,609
平成20年3月31日残高 (百万円)	55,640	30,664	2,830	33,495	71,030	71,030	△98	160,067	119	119	160,187

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>② 時価のないもの 移動平均法による原価法 ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 時価のないもの 同左</p>
2. デリバティブの評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>(2) 原材料 総平均法による原価法</p> <p>(3) 貯蔵品 主に最終仕入原価法</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金 同左</p> <p>(2) 原材料 同左</p> <p>(3) 貯蔵品 同左</p>
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>賃貸用有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………22～47年</p> <p>上記以外の有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物……………50年 工具器具備品……………5年</p>	<p>賃貸用有形固定資産 同左</p> <p>上記以外の有形固定資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>長期前払費用 均等償却 なお、主な償却期間は3～10年であります。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降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の方法に変更しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ198百万円減少しております。 (追加情報) 法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>長期前払費用 同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	<p>社債発行費 3年間で均等償却しております。</p>	<p>社債発行費 同左</p>
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p>	<p>同左</p>
7. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(4) 役員退職慰労引当金</p> <p> 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p> 役員退職慰労金については、従来支出時の費用として処理しておりましたが、当事業年度において役員退職慰労金規程が制定されたため、期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上することといたしました。</p> <p> これに伴い、当事業年度発生額196百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額2,789百万円は特別損失に計上しております。</p> <p> この結果、従来に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ196百万円減少し、税引前当期純利益は2,986百万円減少しております。</p> <p>(5) 借上賃料引当金</p> <p> 賃貸事業において、一括借上契約による損失発生に備えるため、一括借上契約に基づく貸主への賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を見積り、借上賃料引当金に計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p> 賃貸事業において、一括借上契約に基づく貸主への賃料支払額が入居者からの賃料受取額を上回る物件については、従来、総管理物件数に対する発生頻度が低かったことから期間損失として処理しておりましたが、管理物件数の拡大に伴いこれらの重要性が増加するものと予想されるため、近年の会計慣行を踏まえ当事業年度末において処理を見直し、一括借上契約の賃料が入居者に対する賃料設定を上回る額について借上契約期限までの発生額を合理的に見積り、借上賃料引当金に計上する方法に変更いたしました。</p> <p> この変更により、当事業年度発生額87百万円は売上原価に計上し、過年度対応額446百万円は特別損失に計上しております。</p> <p> この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ87百万円減少し、税引前当期純利益は533百万円減少しております。</p> <p> なお、この変更は下期に合理的な見積り方法を検討し、引当方針を決定したため、当中間会計期間は従来の方法によっております。従って、当中間会計期間は、変更後の方法によった場合に比べて、営業利益及び経常利益はそれぞれ137百万円、税引前中間純利益は583百万円多く計上されております。</p>	<p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>_____</p> <p>(5) 借上賃料引当金 同左</p> <p>_____</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				
	<p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(6) 完成工事補償引当金</p> <p>請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費用については、従来、発生時に費用処理しておりましたが、近年の保守的な会計慣行を鑑み、請負事業の売上が年々増加しつつあることから、より一層の費用収益対応の適正化を図るため、当事業年度より、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する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更により、過年度対応額と当事業年度見積額との差額△336百万円は売上原価に計上し、過年度対応額1,378百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法と比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ336百万円増加し、税引前当期純利益は1,041百万円減少しております。</p>				
8. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左				
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">ヘッジ手段</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">金利スワップ</td> <td style="padding: 2px;">借 入 金</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借 入 金	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>将来の市場金利上昇リスクを回避するため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象					
金利スワップ	借 入 金					

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
10. 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。	消費税及び地方消費税の会計処理 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は167,796百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	—————
—————	(会計方針の変更) 平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレスに係る収益の計上方法については、従来、販売時に収受した利用料金総額のうち事業年度末現在において未利用または利用期間未到来の部屋利用料に相当する合理的な算定額のみを前受金に計上し、マンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金については販売時に売上計上してはりましたが、当事業年度より、すべての利用料金総額について未利用または利用期間未到来の部分全額を前受金に計上し、利用期間に対応して実利用の利用料金総額を売上計上する方法に変更いたしました。 この変更は、近年の保守的な会計慣行として負債の網羅性を重視した会計処理が定着してきたことを背景に、新しいマンスリーレオパレス前受金集計システムが当事業年度に完成したことにより利用者別個別に精緻な前受金計算を利用料金総額で行うことが可能になったことを受け、利用者前払い料金体系の商品・サービスに係る収益と、支払家賃や水道光熱費等の原価との対応をより一層合理的なものとするにより、期間損益の適正化及び財務内容の健全化を図るために行ったものであります。 この変更に伴い、従来の方法によった場合と比較して、売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益はそれぞれ11,955百万円増加し、期首における影響額30,670百万円を特別損失「前受金調整額」に計上した結果、税引前当期純利益は18,715百万円減少しております。

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「預け金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「預け金」の金額は4,618百万円であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前期まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」は、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「関係会社短期貸付金」の金額は4,194百万円であります。</p>
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「その他金融費用」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「その他金融費用」の金額は271百万円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「貸倒引当金繰入額」の金額は134百万円であります。</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>—————</p>	<p>マンスリーレオパレスに係る前受金は、従来、毎月の販売高と利用戸数から残高を合理的に見積り計上しておりましたが、情報化投資を行い基幹システムの処理能力の増強を図ることによりマンスリーレオパレス前受金集計システムを整備し、利用者別個別契約別の前受金残高を精緻に測定集計することが可能となった結果、従来方式による前受金残高との差異が明らかになりました。このため、当事業年度から新システムに基づき前受金を計上することとし、従来方式との差額17,084百万円は特別損失「前受金調整額」に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、当事業年度末の前受金は17,084百万円増加し、税引前当期純利益は同額減少しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																																		
<p>※1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">15,074 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">90</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,666</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">92</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,343</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,778 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,867</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,127</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,772</td> </tr> </table>	担保提供資産		建物	15,074 百万円	構築物	90	土地	46,666	投資有価証券	92	投資その他の資産		その他(会員権)	420	計	62,343	担保提供資産に対応する債務		短期借入金	3,778 百万円	一年内返済予定の長期借入金	10,867	長期借入金	25,127	計	39,772	<p>※1 このうち担保提供資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">14,003 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">67</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">46,045</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他(会員権)</td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,629</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保提供資産に対応する債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,348 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,075</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,423</td> </tr> </table>	担保提供資産		建物	14,003 百万円	構築物	67	土地	46,045	投資有価証券	93	投資その他の資産		その他(会員権)	420	計	60,629	担保提供資産に対応する債務		一年内返済予定の長期借入金	14,348 百万円	長期借入金	28,075	計	42,423
担保提供資産																																																			
建物	15,074 百万円																																																		
構築物	90																																																		
土地	46,666																																																		
投資有価証券	92																																																		
投資その他の資産																																																			
その他(会員権)	420																																																		
計	62,343																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																			
短期借入金	3,778 百万円																																																		
一年内返済予定の長期借入金	10,867																																																		
長期借入金	25,127																																																		
計	39,772																																																		
担保提供資産																																																			
建物	14,003 百万円																																																		
構築物	67																																																		
土地	46,045																																																		
投資有価証券	93																																																		
投資その他の資産																																																			
その他(会員権)	420																																																		
計	60,629																																																		
担保提供資産に対応する債務																																																			
一年内返済予定の長期借入金	14,348 百万円																																																		
長期借入金	28,075																																																		
計	42,423																																																		
<p>※2 投資有価証券のうち79百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>	<p>※2 有価証券のうち14百万円および投資有価証券のうち74百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。</p>																																																		
<p>※3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">50 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,224</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">847</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,125</td> </tr> </table>	破産・更生債権	50 百万円	破産・更生申立中の債権	3	長期化営業貸付金	1,224	その他	847	計	2,125	<p>※3 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">13 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">108</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">829</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">156</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,107</td> </tr> </table>	破産・更生債権	13 百万円	破産・更生申立中の債権	108	長期化営業貸付金	829	その他	156	計	1,107																														
破産・更生債権	50 百万円																																																		
破産・更生申立中の債権	3																																																		
長期化営業貸付金	1,224																																																		
その他	847																																																		
計	2,125																																																		
破産・更生債権	13 百万円																																																		
破産・更生申立中の債権	108																																																		
長期化営業貸付金	829																																																		
その他	156																																																		
計	1,107																																																		
<p>4 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,113百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 10百万円</p>	<p>4 保証債務</p> <p>(1) 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,043百万円</p> <p>(2) 会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 30百万円</p> <p>(3) 責任財産限定型アパートローンを利用する顧客のための金融機関に対する劣後部分の保証債務 3百万円</p>																																																		

前事業年度
(平成19年3月31日)

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

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

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

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

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

平成19年3月31日現在における金額は次のとおりであります。

(1) 特定目的会社レオパレス・リート

対象資産：賃貸用共同住宅等79棟

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

当事業年度
(平成20年3月31日)

※5 固定資産のうち賃貸用共同住宅等265棟は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。

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

当事業年度においては、特定目的会社レオパレス・リート・スリー及び特定目的会社レオパレス・リートが平成19年10月14日及び平成20年5月8日をもって資産流動化計画の満了を迎えることから、平成19年7月31日及び平成20年2月15日付不動産売買契約に基づき対象資産のすべてを当社が取得いたしました。当該取引についても同様に金融取引として会計処理しております。

なお、特定目的会社レオパレス・リート・ツーについては、前事業年度において対象資産のすべてを当社が取得し、金融取引として会計処理しております。

平成20年3月31日現在における金額については次のとおりであります。

(1) 特定目的会社レオパレス・リート

科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)
関係会社短期貸付金	1,709
関係会社借入償還益	764

流動化計画の満了に伴う対象資産の取得時に当社が支払した譲渡対価5,664百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。これにより特定目的会社レオパレス・リートに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等2,084百万円を関係会社借入償還益として処理しております。

また、当社の優先出資額のうち、残余財産分配時回収予定額1,709百万円を関係会社短期貸付金として流動資産に計上しております。なお、優先出資額と回収予定額の差額△1,320百万円については、上記の関係会社借入償還益2,084百万円と相殺し、相殺後の純額764百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																								
<p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー</p> <table border="1" data-bbox="233 227 756 432"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産その他 (短期貸付金)</td> <td>4,194</td> </tr> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>958</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産：賃貸用共同住宅等72棟</p> <table border="1" data-bbox="233 672 756 947"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,149</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>6,226</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,376</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の 関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)	流動資産その他 (短期貸付金)	4,194	関係会社借入償還益	958	科目	貸借対照表計上額 (百万円)	建物	2,149	土地	6,226	計	8,376	一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199	<p>(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー</p> <table border="1" data-bbox="880 227 1404 336"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>前事業年度において、流動資産その他（短期貸付金）として計上した優先出資額等4,194百万円は残余財産分配時に全額回収され、流動資産その他（短期貸付金）計上額と残余財産分配額との差額11百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p> <p>(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー</p> <table border="1" data-bbox="880 650 1404 760"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>損益計算書計上額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>関係会社借入償還益</td> <td>267</td> </tr> </tbody> </table> <p>流動化計画の満了に伴う対象資産の取得時に当社が支払った譲渡対価5,715百万円を優先出資額等控除前の長期借入金の返済に充当いたしました。これにより特定目的会社レオパレス・リート・スリーに対する当社の債務は消滅することから、譲渡対価と優先出資額等控除前長期借入金の差額等84百万円を関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p> <p>また、当社の優先出資額と残余財産分配額との差額182百万円についても、関係会社借入償還益として特別利益に計上しております。</p>	科目	損益計算書計上額 (百万円)	関係会社借入償還益	11	科目	損益計算書計上額 (百万円)	関係会社借入償還益	267
科目	貸借対照表計上額及び 損益計算書計上額 (百万円)																								
流動資産その他 (短期貸付金)	4,194																								
関係会社借入償還益	958																								
科目	貸借対照表計上額 (百万円)																								
建物	2,149																								
土地	6,226																								
計	8,376																								
一年内返済予定の 関係会社長期借入金	4,199																								
科目	損益計算書計上額 (百万円)																								
関係会社借入償還益	11																								
科目	損益計算書計上額 (百万円)																								
関係会社借入償還益	267																								
<p>※6 従来、有形固定資産として保有していた土地1,687百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。</p>	<p>※6 従来、流動資産として保有していた販売用不動産1,255百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、土地に振替えております。</p>																								
<p>※7 関係会社に対する負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="233 1511 756 1546"> <tr> <td>工事未払金</td> <td>9,573 百万円</td> </tr> </table>	工事未払金	9,573 百万円	<p>※7 関係会社に対する負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="880 1511 1404 1546"> <tr> <td>工事未払金</td> <td>9,892 百万円</td> </tr> </table>	工事未払金	9,892 百万円																				
工事未払金	9,573 百万円																								
工事未払金	9,892 百万円																								
<p>※8</p>	<p>※8 貸出コミットメント（貸手側）</p> <p>当社は、子会社との間に貸出コミットメント契約を締結しております。当該契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="880 1755 1404 1882"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>15,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td>11,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>4,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	15,000 百万円	貸出実行残高	11,000	差引額	4,000																		
貸出コミットメントの総額	15,000 百万円																								
貸出実行残高	11,000																								
差引額	4,000																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																				
※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 368百万円	※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 59百万円																				
※2 固定資産売却益の内訳 車両運搬具 1百万円 工具器具備品 0 計 1	※2 固定資産売却益の内訳 土地 3,736百万円 建物 582 構築物 14 機械装置 31 計 4,364																				
※3 固定資産売却損の内訳 工具器具備品 16百万円	※3 固定資産売却損の内訳 建物 120百万円																				
※4 固定資産除却損の内訳 建物 51百万円 構築物 4 工具器具備品 43 建設仮勘定 116 計 215	※4 固定資産除却損の内訳 建物 61百万円 機械装置 0 工具器具備品 12 計 74																				
※5 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">賃貸用資産 (アパート 94棟)</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">東京都目黒区 ほか</td> <td style="text-align: center;">623</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">2,385</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,009百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物	東京都目黒区 ほか	623	土地	2,385	※5 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">賃貸用資産 (アパート 32棟)</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">大阪府大阪市 ほか</td> <td style="text-align: center;">138</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">563</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用資産について個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。</p> <p>当事業年度においては、賃料相場の低迷及び継続的な地価の下落などにより収益性が著しく低下した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(701百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.6%で割り引いて算定しております。</p>	用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸用資産 (アパート 32棟)	建物	大阪府大阪市 ほか	138	土地	563
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																		
賃貸用資産 (アパート 94棟)	建物	東京都目黒区 ほか	623																		
	土地		2,385																		
用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																		
賃貸用資産 (アパート 32棟)	建物	大阪府大阪市 ほか	138																		
	土地		563																		
※6 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リート・ツアの解散に伴い生じたものであり、その内容は貸借対照表注記※5に記載のとおりであります。	※6 関係会社借入償還益は、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツア及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーの解散に伴い生じたものであり、その内容は貸借対照表注記※5に記載のとおりであります。																				
※7	※7 マンスリーレオパレスに係る前受金の調整額を特別損失に計上しております。その内容は、「会計処理方法の変更」および「追加情報」に記載のとおりであります。																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	164,521	538	—	165,059
合計	164,521	538	—	165,059

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加538株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																																														
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">206</td> <td style="text-align: center;">71</td> <td style="text-align: center;">134</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">21,792</td> <td style="text-align: center;">10,179</td> <td style="text-align: center;">11,613</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">21,998</td> <td style="text-align: center;">10,250</td> <td style="text-align: center;">11,747</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,665 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,573</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,238</td> </tr> </table> <p>3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,503 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,921</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">655</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	車輛運搬具	206	71	134	工具器具備品	21,792	10,179	11,613	合計	21,998	10,250	11,747	1年以内	3,665 百万円	1年超	8,573	合計	12,238	支払リース料	4,503 百万円	減価償却費相当額	3,921	支払利息相当額	655	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">22,174</td> <td style="text-align: center;">10,272</td> <td style="text-align: center;">11,902</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">22,188</td> <td style="text-align: center;">10,278</td> <td style="text-align: center;">11,910</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,367 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">9,110</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,478</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,724 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,160</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">611</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法</p> <p>利息相当額の算定方法は、リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">70 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">76</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	車輛運搬具	14	5	8	工具器具備品	22,174	10,272	11,902	合計	22,188	10,278	11,910	1年以内	3,367 百万円	1年超	9,110	合計	12,478	支払リース料	4,724 百万円	減価償却費相当額	4,160	支払利息相当額	611	1年以内	70 百万円	1年超	76	合計	147
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																												
車輛運搬具	206	71	134																																																												
工具器具備品	21,792	10,179	11,613																																																												
合計	21,998	10,250	11,747																																																												
1年以内	3,665 百万円																																																														
1年超	8,573																																																														
合計	12,238																																																														
支払リース料	4,503 百万円																																																														
減価償却費相当額	3,921																																																														
支払利息相当額	655																																																														
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																												
車輛運搬具	14	5	8																																																												
工具器具備品	22,174	10,272	11,902																																																												
合計	22,188	10,278	11,910																																																												
1年以内	3,367 百万円																																																														
1年超	9,110																																																														
合計	12,478																																																														
支払リース料	4,724 百万円																																																														
減価償却費相当額	4,160																																																														
支払利息相当額	611																																																														
1年以内	70 百万円																																																														
1年超	76																																																														
合計	147																																																														

(有価証券関係)

関連会社株式で時価のあるもの

区分	前事業年度 (平成19年3月31日)			当事業年度 (平成20年3月31日)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	1,800	4,140	2,340	-	-	-

(注) 子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																																																																																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失否認額</td><td style="text-align: right;">8,578百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">2,059</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,664</td></tr> <tr><td>固定資産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金否認額</td><td style="text-align: right;">1,215</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,138</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金否認額</td><td style="text-align: right;">852</td></tr> <tr><td>販売促進費否認額</td><td style="text-align: right;">795</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">773</td></tr> <tr><td>預り金否認額</td><td style="text-align: right;">490</td></tr> <tr><td>未払金否認額</td><td style="text-align: right;">440</td></tr> <tr><td>貸倒引当金否認額</td><td style="text-align: right;">428</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損否認額</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>株式評価損否認額</td><td style="text-align: right;">242</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金否認額</td><td style="text-align: right;">217</td></tr> <tr><td>ソフトウェア一括償却否認額</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認額</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>少額資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">21,237</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△12,888</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">8,349</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△72</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△365</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△437</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">7,911</td></tr> </table>	減損損失否認額	8,578百万円	未払事業税否認額	2,059	退職給付引当金損金算入限度超過額	1,664	固定資産評価損否認額	1,629	役員退職慰労引当金否認額	1,215	賞与引当金損金算入限度超過額	1,138	賃貸収入前受金否認額	852	販売促進費否認額	795	減価償却超過額	773	預り金否認額	490	未払金否認額	440	貸倒引当金否認額	428	販売用不動産評価損否認額	255	株式評価損否認額	242	借上賃料引当金否認額	217	ソフトウェア一括償却否認額	144	貸倒損失否認額	56	少額資産償却超過額	45	その他	208	繰延税金資産小計	21,237	評価性引当額	△12,888	繰延税金資産合計	8,349	その他	△72	その他有価証券評価差額金	△365	繰延税金負債合計	△437	繰延税金資産の純額	7,911	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">8,743百万円</td></tr> <tr><td>賃貸収入前受金</td><td style="text-align: right;">8,064</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">2,493</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,051</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,629</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,316</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,091</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">901</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">647</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">632</td></tr> <tr><td>株式評価損</td><td style="text-align: right;">598</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">537</td></tr> <tr><td>貸付金評価損</td><td style="text-align: right;">537</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">423</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">255</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;">196</td></tr> <tr><td>借上賃料引当金</td><td style="text-align: right;">162</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">146</td></tr> <tr><td>少額資産</td><td style="text-align: right;">64</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">42</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">343</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">30,880</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△15,333</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">15,547</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△82</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△82</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">15,465</td></tr> </table>	減損損失	8,743百万円	賃貸収入前受金	8,064	貸倒引当金	2,493	退職給付引当金	2,051	固定資産評価損	1,629	賞与引当金	1,316	未払事業税	1,091	販売促進費	901	役員退職慰労引当金	647	預り金	632	株式評価損	598	未払金	537	貸付金評価損	537	完成工事補償引当金	423	販売用不動産評価損	255	ソフトウェア	196	借上賃料引当金	162	減価償却費	146	少額資産	64	貸倒損失	42	その他	343	繰延税金資産小計	30,880	評価性引当額	△15,333	繰延税金資産合計	15,547	その他有価証券評価差額金	△82	繰延税金負債合計	△82	繰延税金資産の純額	15,465
減損損失否認額	8,578百万円																																																																																																										
未払事業税否認額	2,059																																																																																																										
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,664																																																																																																										
固定資産評価損否認額	1,629																																																																																																										
役員退職慰労引当金否認額	1,215																																																																																																										
賞与引当金損金算入限度超過額	1,138																																																																																																										
賃貸収入前受金否認額	852																																																																																																										
販売促進費否認額	795																																																																																																										
減価償却超過額	773																																																																																																										
預り金否認額	490																																																																																																										
未払金否認額	440																																																																																																										
貸倒引当金否認額	428																																																																																																										
販売用不動産評価損否認額	255																																																																																																										
株式評価損否認額	242																																																																																																										
借上賃料引当金否認額	217																																																																																																										
ソフトウェア一括償却否認額	144																																																																																																										
貸倒損失否認額	56																																																																																																										
少額資産償却超過額	45																																																																																																										
その他	208																																																																																																										
繰延税金資産小計	21,237																																																																																																										
評価性引当額	△12,888																																																																																																										
繰延税金資産合計	8,349																																																																																																										
その他	△72																																																																																																										
その他有価証券評価差額金	△365																																																																																																										
繰延税金負債合計	△437																																																																																																										
繰延税金資産の純額	7,911																																																																																																										
減損損失	8,743百万円																																																																																																										
賃貸収入前受金	8,064																																																																																																										
貸倒引当金	2,493																																																																																																										
退職給付引当金	2,051																																																																																																										
固定資産評価損	1,629																																																																																																										
賞与引当金	1,316																																																																																																										
未払事業税	1,091																																																																																																										
販売促進費	901																																																																																																										
役員退職慰労引当金	647																																																																																																										
預り金	632																																																																																																										
株式評価損	598																																																																																																										
未払金	537																																																																																																										
貸付金評価損	537																																																																																																										
完成工事補償引当金	423																																																																																																										
販売用不動産評価損	255																																																																																																										
ソフトウェア	196																																																																																																										
借上賃料引当金	162																																																																																																										
減価償却費	146																																																																																																										
少額資産	64																																																																																																										
貸倒損失	42																																																																																																										
その他	343																																																																																																										
繰延税金資産小計	30,880																																																																																																										
評価性引当額	△15,333																																																																																																										
繰延税金資産合計	15,547																																																																																																										
その他有価証券評価差額金	△82																																																																																																										
繰延税金負債合計	△82																																																																																																										
繰延税金資産の純額	15,465																																																																																																										
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.32</td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">1.23</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.28</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.36</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.16</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.32	評価性引当額増減による影響	1.23	住民税均等割等	0.28	その他	△0.36	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.16	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額増減による影響</td><td style="text-align: right;">16.30</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">10.44</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">9.80</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">1.80</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.94</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">78.09</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	(調整)		評価性引当額増減による影響	16.30	交際費等永久に損金に算入されない項目	10.44	過年度法人税等	9.80	住民税均等割等	1.80	その他	△0.94	税効果会計適用後の法人税等の負担率	78.09																																																																												
法定実効税率	40.69%																																																																																																										
(調整)																																																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.32																																																																																																										
評価性引当額増減による影響	1.23																																																																																																										
住民税均等割等	0.28																																																																																																										
その他	△0.36																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.16																																																																																																										
法定実効税率	40.69%																																																																																																										
(調整)																																																																																																											
評価性引当額増減による影響	16.30																																																																																																										
交際費等永久に損金に算入されない項目	10.44																																																																																																										
過年度法人税等	9.80																																																																																																										
住民税均等割等	1.80																																																																																																										
その他	△0.94																																																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	78.09																																																																																																										

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,052円 81銭	1株当たり純資産額	1,005円 07銭
1株当たり当期純利益	248円 45銭	1株当たり当期純利益	19円 85銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	167,796	160,187
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	167,796	160,187
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (千株)	159,379	159,378

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益 (百万円)	39,597	3,164
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 (百万円)	39,597	3,164
期中平均株式数 (千株)	159,379	159,379

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	エース証券(株)	3,000,000	1,080
		ダイア建設(株)	36,000,000	972
		トーヨーカネツ(株)	3,500,000	675
		大和生命保険(株)	12,000	600
		トーヨーコーケン(株)	1,219,000	121
		イーバンク銀行(株)	1,000	50
		(株)ポーラスター投資顧問	840	42
		その他 (4銘柄)	110,050	37
小計		43,842,890	3,579	
計		43,842,890	3,579	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	その他 有価証券	利付国債 (1銘柄)	15	14
		小計	15	14
投資有価証券	満期保有 目的の 債券	ユーロ円建期限付劣後債	300	300
		マルチコーラブル円/米ドルデジタルクーポン債	200	200
		クレッシェンド投資法人第1回無担保投資法人債	100	100
		小計	600	600
	その他 有価証券	利付国債 (5銘柄)	173	172
		レバード・ワン・ファンディング・リミテッド 変動利率担保付社債	403	403
		レバード・トゥ・ファンディング・リミテッド 変動利率担保付社債	420	420
		ノムラヨーロッパファイナンスエヌブイ 早期償還条件付ユーロ円建債	500	391
小計	1,497	1,388		
計		2,112	2,004	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投資信託受益証券) 証券投資信託受益証券 (4銘柄)	336,012,718	463
		(劣後受益権) 貸付債権信託劣後受益権 (25銘柄)	—	504
		(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	509
		(優先出資証券) 優先出資証券 (1銘柄)	30,000	1,500
		小計	—	2,978
計		—	2,978	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	63,461	5,528	4,689 (138)	64,299	26,948	2,314	37,351
構築物	660	182	89	754	303	40	451
機械装置	330	272	179	423	92	46	331
車輛運搬具	25	-	-	25	21	1	4
工具器具備品	5,935	1,492	77	7,351	5,101	977	2,249
土地	108,929	2,455	3,970 (563)	107,413	-	-	107,413
建設仮勘定	4,331	1,391	3,845	1,877	-	-	1,877
有形固定資産計	183,674	11,322	12,850 (701)	182,146	32,467	3,380	149,679
無形固定資産							
借地権	-	-	-	321	-	-	321
電話加入権	-	-	-	244	-	-	244
無形固定資産計	-	-	-	566	-	-	566
長期前払費用	101,133	35,601	14,169	122,564	45,972	22,642	76,591 (23,103)
繰延資産							
社債発行費	220	-	-	220	220	73	-
繰延資産計	220	-	-	220	220	73	-

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

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用 ・ ・ ・ ・ ・一括借上前払家賃による増加 33,886 百万円

建 物 ・ ・ ・ ・ ・賃貸用不動産の取得による増加 4,288 百万円

3. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

長期前払費用 ・ ・ ・ ・ ・一括借上前払家賃の償却 13,372 百万円

4. 有形固定資産の土地の当期増加額のうち1,255百万円は、販売用不動産からの振替によるものであります。

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

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

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	3,999	6,623	1,781	144	8,697
賞与引当金	2,798	3,235	2,798	-	3,235
完成工事補償引当金	-	1,659	617	-	1,041
役員退職慰労引当金	2,986	164	1,558	-	1,592
借上賃料引当金	533	-	-	134	399

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)の欄144百万円は、回収不能見込額の見直しによる戻入額であります。

2. 借上賃料引当金の当期減少額(その他)の欄134百万円は、損失発生見積額の洗替によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

① 現金預金

区分	金額 (百万円)
現金	138
預金	
当座預金	37,875
普通預金	12,067
通知預金	573
計	50,516
合計	50,654

② 売掛金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株)クオーク	1,175
(株)オリエントコーポレーション	728
りそなカード(株)	531
あいおい損害保険(株)	480
その他	2,670
計	5,587

ロ. 売掛金滞留状況

発生年月	金額 (百万円)
平成20年 3月	4,832
2月	448
1月	49
平成19年12月	28
11月	24
10月以前	203
計	5,587

③ 完成工事未収入金

イ. 相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
個人	8,777
計	8,777

(注) 当社の主な相手先は不特定多数の個人であります。

ロ. 完成工事未収入金滞留状況

発生年月	金額 (百万円)
平成20年 3月	8,090
2月	255
1月	95
平成19年12月	83
11月	59
10月以前	193
計	8,777

④ 営業貸付金
種類別内訳

内訳	件数	金額（百万円）
アパートローン	284	6,879
住宅ローン	2	9
フリーローン	3	188
計	289	7,078

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

⑤ 販売用不動産
地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物		計 金額（百万円）
	面積（㎡）	金額（百万円）	面積（㎡）	金額（百万円）	
千葉県	8,151.18	972	6,113.39	815	1,788
大阪府	3,598.29	756	3,492.85	455	1,212
東京都	2,340.15	835	2,291.50	355	1,190
神奈川県	1,833.29	696	2,407.37	351	1,048
富山県	3,053.35	952	-	-	952
岩手県	2,879.28	734	-	-	734
埼玉県	1,819.65	385	1,836.38	259	644
兵庫県	1,641.61	312	1,203.86	196	508
愛知県	1,323.02	269	1,229.70	162	432
計	26,639.82	5,917	18,575.05	2,596	8,513

⑥ 仕掛販売用不動産
地域別内訳

地域 \ 区分	土地		建物	計 金額（百万円）
	面積（㎡）	金額（百万円）	金額（百万円）	
東京都	28,026.74	8,595	100	8,695
大阪府	45,522.79	8,679	7	8,686
千葉県	38,966.77	2,015	24	2,039
神奈川県	6,036.02	1,738	9	1,748
京都府	2,225.14	1,732	-	1,732
愛知県	8,755.54	1,558	1	1,560
兵庫県	5,472.32	1,279	-	1,279
福岡県	1,508.03	1,211	-	1,211
宮城県	1,473.02	946	-	946
埼玉県	5,579.82	920	-	921
秋田県	601.06	231	21	253
福島県	2,245.25	155	-	155
計	146,412.50	29,063	165	29,229

⑦ 未成工事支出金

内訳	金額 (百万円)
材料費	649
外注費	3,285
経費 (うち人件費)	7,857 (5,657)
計	11,792

⑧ 貯蔵品

内訳	金額 (百万円)
賃貸物件管理備品	422
販売促進用物資	54
その他	111
計	589

⑨ 前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	22,272
アレンジャーフィー等事務手数料	595
Jリーグオフィシャルスポンサー料	236
賃貸物件町内会費	235
グアム施設利用料	204
その他	1,260
計	24,804

⑩ 未収入金

相手先	金額 (百万円)
東武建設(株)	1,387
(株)佐川工務店	654
小川工業(株)	549
SMCリフォーム(株)	466
(有)新都開発	409
その他	24,595
計	28,062

⑪ 関係会社長期貸付金

相手先	金額 (百万円)
Leopalace Guam Corporation	51,772
トーヨーミヤマ工業(株)	300
計	52,072

⑫ 長期前払費用

内訳	金額 (百万円)
一括借上前払家賃	51,917
アレンジャーフィー等事務手数料	1,030
繰延消費税	236
グアム施設利用料	124
ソフトウェアライセンス料	83
その他	96
計	53,487

負債の部

① 買掛金

相手先	金額（百万円）
(株)NTTコミュニケーションズ	1,398
(株)備前屋	143
(株)ソリトンシステムズ	120
野口(株)	114
小山(株)	106
その他	536
計	2,420

② 工事未払金

相手先	金額（百万円）
トーヨーミヤマ工業(株)	9,892
イビケン(株)	3,375
大成ロテック(株)	2,465
(株)大川	2,350
(株)アクティブ	2,114
その他	66,711
計	86,909

③ 前受金

内訳	金額（百万円）
マンスリーレオパレス利用料	82,823
アパート家賃	15,558
その他	26
計	98,408

④ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)りそな銀行	16,576
(株)三菱東京UFJ銀行	13,497
(株)三井住友銀行	11,716
三菱UFJ信託銀行(株)	633
その他	2,193
計	44,616

(注) 上記金額には、一年内返済予定の長期借入金16,221百万円を含んでおります。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、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
事業年度（第34期）（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日） 平成19年6月29日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書
平成19年9月14日関東財務局長に提出
事業年度（第34期）（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (3) 半期報告書
（第35期中）（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日） 平成19年12月14日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成19年6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。
- (5) 臨時報告書
平成19年6月20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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。
- (6) 臨時報告書
平成19年10月12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3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。
- (7) 臨時報告書
平成19年11月14日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態及び経営成績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。
- (8) 臨時報告書
平成19年11月22日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第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。
- (9) 臨時報告書
平成20年3月31日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号（財政状態及び経営成績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。
- (10) 臨時報告書
平成20年5月8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3号（特定子会社の異動）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

平成19年6月28日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 印

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

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

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

追記情報

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年6月24日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載されているとおり、連結財務諸表提出会社は平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金について、当連結会計年度から実利用期間に応じて売上計上する方法に変更している。
2. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計処理基準に関する事項 (二) 重要な引当金の計上基準 (6)」に記載されているとおり、連結財務諸表提出会社は当連結会計年度から、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完成工事補償引当金に計上する方法に変更している。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成19年6月28日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

代表社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 印

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

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

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

追記情報

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

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年6月24日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小笠原 直 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19年4月1日から平成20年3月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 「会計処理方法の変更」に記載されているとおり、会社は平成19年9月末日まで販売していたマンスリーレオパレス制度の利用に関する一時金について、当事業年度から実利用期間に応じて売上計上する方法に変更している。
2. 「重要な会計方針 7. 引当金の計上基準(6)」に記載されているとおり、会社は当事業年度から、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完成工事補償引当金に計上する方法に変更している。

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

以 上

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