

四半期報告書

(第36期第1四半期)

自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日

株式会社 レオパレス21

表紙

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
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

第2 事業の状況

1 生産、受注及び販売の状況	3
2 経営上の重要な契約等	3
3 財政状態及び経営成績の分析	4

第3 設備の状況	6
----------	---

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	7
(2) 新株予約権等の状況	7
(3) ライツプランの内容	7
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	7
(5) 大株主の状況	7
(6) 議決権の状況	9

2 株価の推移	9
---------	---

3 役員の状況	9
---------	---

第5 経理の状況	10
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14

2 その他	21
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	22
-------------------	----

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年8月12日
【四半期会計期間】	第36期第1四半期（自平成20年4月1日至平成20年6月30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】

回次	第36期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第35期
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高(百万円)	115,813	672,973
経常利益(百万円)	1,367	60,847
四半期純損失(△)又は当期純利益 (百万円)	△732	342
純資産額(百万円)	146,936	170,155
総資産額(百万円)	457,173	493,956
1株当たり純資産額(円)	921.93	1,036.43
1株当たり四半期純損失(△)又は 当期純利益(円)	△4.59	2.15
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益(円)	-	-
自己資本比率(%)	32.14	33.44
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△17,818	11,745
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△1,940	148
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	9,537	△26,779
現金及び現金同等物の四半期末(期 末)残高(百万円)	50,532	60,965
従業員数(人)	10,016	8,678

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

3. 第36期第1四半期連結累計(会計)期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

第35期の潜在株式調整後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。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、連結子会社であった特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーは資産及び負債の清算手続が終了したため、連結の範囲から除外しております。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	10,016（709）
---------	-------------

- (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（ ）内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は前連結会計年度末に比し、1,338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6月30日現在

従業員数（人）	9,075（705）
---------	------------

- (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（ ）内に当第1四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。
2. 従業員数は前期末に比し、1,304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。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当第1四半期連結会計期間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）
アパート建築請負事業	17,951
その他事業（住宅等不動産販売事業）	789
その他事業（シルバー事業）	611
合計	19,353

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引はありません。

(2) 受注状況

当第1四半期連結会計期間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）	受注残高（百万円）
アパート建築請負事業	87,954	403,979
その他事業（シルバー事業）	269	560
合計	88,223	404,539

- (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

当第1四半期連結会計期間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）
アパート建築請負事業	26,757
賃貸事業	81,111
ホテルリゾート関連事業	1,215
その他事業	6,729
合計	115,813

- (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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
4. 当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、販売実績に季節的変動があります。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

当年度は四半期報告制度の導入初年度であるため、「(1)経営成績の分析」において比較、分析に用いた前年同期数値は、独立監査人による四半期レビューを受けておりません。

また、文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、米国サブプライムローン問題による金融市場の混乱や、原材料高騰による物価上昇が企業収益および個人消費の双方に影響を及ぼすなど、景気はさらに減速傾向が強まりました。

住宅投資についても、平成20年度第1四半期の新設住宅着工戸数は、前年同期比11.0%減少の290千戸、うち貸家についても前年同期比10.1%減少の122千戸と減少が続いております。

このような状況のなかで、当社グループの当第1四半期連結会計期間の業績は、概ね計画通りとなりました。

なお、当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、業績は季節的変動があり、売上高・利益ともに上期より下期、第1四半期より第2四半期の方が多くなります。

当第1四半期連結会計期間の売上高は1,158億13百万円（前年同期比5.8%増）、営業損失は16億34百万円（前年同期比13.8%増）、経常利益は、主に海外子会社において為替差益32億91百万円が発生したこと等により、13億67百万円（前年同期比37.7%増）、四半期純損失は、会計基準の変更に伴う販売用不動産評価損25億60百万円の計上等により、7億32百万円（前年同期は四半期純利益13億4百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

①アパート建築請負事業

売上高は267億57百万円（前年同期比14.0%減）、営業損失は32百万円（前年同期は営業利益27億17百万円）となりました。

なお、受注高は879億54百万円（前年同期比10.6%減）、受注残高は4,039億79百万円（前年同期比27.9%増）となりました。

②賃貸事業

アパート管理戸数の増加に伴い、売上高は811億11百万円（前年同期比14.6%増）、営業利益は経費削減に努め7億64百万円（前年同期は営業損失25億34百万円）となりました。

なお、賃貸管理戸数は457千戸（前期末比15千戸増）、期中平均入居率は91.3%となりました。

③ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設の運営は堅調に推移しておりますが、円高の影響もあり、売上高は12億15百万円（前年同期比36.1%減）、営業損失は32百万円（前年同期は営業利益2億21百万円）となりました。

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、シルバー事業等のその他事業は、売上高67億29百万円（前年同期比17.7%増）、営業損失は7億40百万円（前年同期比95.1%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前期末比367億82百万円減少の4,571億73百万円となりました。これは主に、3月に集中したアパート建築請負事業売上高に係る工事未払金の減少等に伴うものであります。

また、純資産は、前期末比232億18百万円減少の1,469億36百万円となりました。これは主に、期末配当金支払に係る利益剰余金の減少等に伴うものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、178億18百万円となりました。これは主に、法人税等の支払額が143億17百万円あったことによるものであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、19億40百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が15億95百万円あったことによるものであります。

財務活動の結果得られたキャッシュ・フローは、95億37百万円となりました。これは主に、株主への配当金支払額が79億68百万円ありましたが、一方、納税等の借入金が増加した224億76百万円増加したことによるものであります。

この結果、当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物残高は505億32百万円となり、前期末比104億32百万円減少いたしました。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年8月12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 (株)	発行済株式 総数残高 (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20年4月1日～ 平成20年6月30日	—	159,543,915	—	55,640	—	30,664

(5)【大株主の状況】

- 当第1四半期会計期間において、ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成20年5月21日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年5月15日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
Goldman Sachs International	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	421	0.26
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U. S. A.	8,310	5.21
Goldman Sachs & Co.	85 Broad Street, New York, New York 10004, U. S. A.	541	0.34
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	1,539	0.96
計	—	10,812	6.76

2. 当第1四半期会計期間において、アライアンス・バーンスタイン株式会社から平成20年6月16日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月13日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of the Americas, New York, New York 10105, U. S. A.	9,184	5.76
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	2,835	1.78
計		12,020	7.53

3. 当第1四半期会計期間において、フィデリティ投信株式会社から平成20年6月20日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月13日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	6,965	4.37
エフエムアール エルエルシー	82 Devonshire Street, Boston, Massachusetts 02109, USA	1,529	0.96
計		8,494	5.32

4. 当第1四半期会計期間において、ヘンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッドから、平成20年6月23日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月17日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ヘンダーソン・インベストメント・マネージメント・リミテッド	英国、EC2M 2DA、ロンドン、ブロードゲイト4	8,029	5.03

5. 当第1四半期会計期間において、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7月7日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年6月30日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
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	6,170	3.87
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 ハワード・ストリート400	6,735	4.22
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 ハワード・ストリート400	1,224	0.77
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	2,672	1.67
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	358	0.22
計	—	17,161	10.76

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

平成20年6月30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6月30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

（注）当第1四半期会計期間末現在の自己株式数は165,166株であります。

2【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月
最高（円）	1,873	2,220	1,750
最低（円）	1,620	1,561	1,489

（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。

3【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽A S G有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

なお、太陽A S G監査法人は、平成20年7月15日付けをもって法人組織を有限責任監査法人へ移行し、名称を太陽A S G有限責任監査法人に変更しております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る要約 連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,532	60,965
売掛金	3,242	6,381
完成工事未収入金	1,161	8,777
営業貸付金	14,588	15,789
販売用不動産	8,051	8,590
仕掛販売用不動産	※3 26,901	※3 29,229
未成工事支出金	19,472	11,792
原材料及び貯蔵品	589	750
前払費用	26,245	24,628
繰延税金資産	12,891	12,085
未収入金	9,485	28,058
その他	15,051	13,083
貸倒引当金	△1,305	△1,448
流動資産合計	186,909	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※1 71,042	※1 76,556
土地	※3 116,621	※3 116,295
建設仮勘定	2,764	1,901
その他(純額)	※1 3,913	※1 4,370
有形固定資産合計	194,341	199,124
無形固定資産	691	622
投資その他の資産		
投資有価証券	8,521	9,082
長期貸付金	2,624	2,399
繰延税金資産	3,432	3,388
固定化営業債権	2,443	4,015
長期前払費用	53,079	53,356
その他	7,412	5,442
貸倒引当金	△2,288	△2,164
投資その他の資産合計	75,224	75,519
固定資産合計	270,257	275,265
繰延資産	5	6
資産合計	457,173	493,956

(単位：百万円)

当第1四半期連結会計期間末
(平成20年6月30日)

前連結会計年度末に係る要約
連結貸借対照表
(平成20年3月31日)

負債の部		
流動負債		
買掛金	2,826	2,613
工事未払金	22,456	86,909
短期借入金	29,026	16,221
1年内償還予定の社債	5,094	5,094
未払金	9,146	9,635
未払費用	170	25
未払法人税等	97	14,308
前受金	90,141	98,496
未成工事受入金	43,229	21,752
賞与引当金	5,157	3,243
完成工事補償引当金	996	1,041
その他	6,438	9,278
流動負債合計	214,781	268,621
固定負債		
長期借入金	38,067	28,395
退職給付引当金	5,328	5,064
役員退職慰労引当金	1,633	1,592
借上賃料引当金	444	399
長期預り敷金保証金	49,887	19,727
その他	95	—
固定負債合計	95,455	55,179
負債合計	310,236	323,800
純資産の部		
株主資本		
資本金	55,640	55,640
資本剰余金	34,104	34,104
利益剰余金	67,510	76,211
自己株式	△98	△98
株主資本合計	157,157	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13	89
繰延ヘッジ損益	32	—
為替換算調整勘定	△10,266	△762
評価・換算差額等合計	△10,220	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	146,936	170,155
負債純資産合計	457,173	493,956

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

売上高	※1	115,813
売上原価		94,246
売上総利益		21,566
販売費及び一般管理費	※2	23,201
営業損失(△)		△1,634
営業外収益		
受取利息		29
持分法による投資利益		33
為替差益		3,291
その他		165
営業外収益合計		3,518
営業外費用		
支払利息		267
支払手数料		189
その他		60
営業外費用合計		517
経常利益		1,367
特別利益		
貸倒引当金戻入額		217
特別利益合計		217
特別損失		
固定資産売却損		0
固定資産除却損		65
販売用不動産評価損		2,560
減損損失		12
投資有価証券評価損		448
貸倒引当金繰入額		18
特別損失合計		3,104
税金等調整前四半期純損失(△)		△1,519
法人税等		△787
四半期純損失(△)		△732

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失 (△)	△1,519
減価償却費	1,215
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△18
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	40
支払利息	267
為替差損益 (△は益)	△3,291
持分法による投資損益 (△は益)	△33
有形固定資産売却損益 (△は益)	0
有形固定資産除却損	65
減損損失	12
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益 (△は益)	448
売上債権の増減額 (△は増加)	30,785
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△963
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△7,680
長期前払費用の増減額 (△は増加)	64
仕入債務の増減額 (△は減少)	△64,456
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	21,477
前受金の増減額 (△は減少)	△8,291
預り保証金の増減額 (△は減少)	30,303
未払消費税等の増減額 (△は減少)	418
その他	△4,921
小計	△3,517
利息及び配当金の受取額	126
利息の支払額	△109
法人税等の支払額	△14,317
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,818
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	△1,595
有形固定資産の売却による収入	2
投資有価証券の売却による収入	51
貸付けによる支出	△224
貸付金の回収による収入	0
その他	△175
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,940

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	9,000
短期借入金の返済による支出	△2,000
長期借入れによる収入	18,000
長期借入金の返済による支出	△2,523
少数株主への出資金償還による支出	△4,970
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△7,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,537
現金及び現金同等物に係る換算差額	△211
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,432
現金及び現金同等物の期首残高	60,965
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 50,532

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更 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、当第1四半期連結会計期間において資産及び負債の清算手続が終了したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 8社</p>
2. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>重要な資産の評価基準及び評価方法 たな卸資産</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、営業損失は276百万円増加、経常利益は同額減少し、税金等調整前四半期純損失は2,836百万円増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。</p>

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
一般債権の貸倒見積高の算定方法	当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。
原価差異の配賦方法	予定価格等を適用しているために原価差異が生じた場合、当該原価差異の棚卸資産と売上原価への配賦を年度決算と比較して簡便的に実施する方法によっております。
繰延税金資産の算定方法	繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
税金費用の計算	<p>税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。</p> <p>なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額は53,870百万円であります。	※1 有形固定資産の減価償却累計額は55,528百万円であります。
<p>2 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 2,026 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 1 百万円</p>	<p>2 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>
※3 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産917百万円につきましては、当第1四半期連結会計期間より所有目的を変更したため、土地に振替えております。	※3 従来、流動資産として保有していた仕掛販売用不動産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。

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)																								
<p>※1 当社グループの営業形態として、アパート建築請負事業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多く、賃貸事業はアパート完成に伴い毎月管理戸数が増加することから、売上高に季節的変動があります。</p>																								
<p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,996 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">495</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">222</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">98</td> </tr> <tr> <td>給与手当及び賞与</td> <td style="text-align: right;">8,500</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,193</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">345</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">40</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">1,347</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">485</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">874</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,600</td> </tr> </table>	広告宣伝費	1,996 百万円	販売手数料	495	貸倒引当金繰入額	222	役員報酬	98	給与手当及び賞与	8,500	賞与引当金繰入額	1,193	退職給付引当金繰入額	345	役員退職慰労引当金繰入額	40	賃借料	1,347	減価償却費	485	租税公課	874	その他	7,600
広告宣伝費	1,996 百万円																							
販売手数料	495																							
貸倒引当金繰入額	222																							
役員報酬	98																							
給与手当及び賞与	8,500																							
賞与引当金繰入額	1,193																							
退職給付引当金繰入額	345																							
役員退職慰労引当金繰入額	40																							
賃借料	1,347																							
減価償却費	485																							
租税公課	874																							
その他	7,600																							

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 159,543,915株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 165,166株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

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	配当の原資
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	7,968	50	平成20年3月31日	平成20年6月30日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	26,757	81,111	1,215	6,729	115,813	-	115,813
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	32	1,392	-	1,425	(1,425)	-
計	26,757	81,143	2,608	6,729	117,239	(1,425)	115,813
営業利益又は営業損失(△)	△32	764	△32	△740	△41	(1,593)	△1,634

(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. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」2.に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、その他事業の営業損失が276百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(有価証券関係)

事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものはありません。

(デリバティブ取引関係)

事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものはありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 921.93 円	1株当たり純資産額 1,036.43 円

2. 1株当たり四半期純損失

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
1株当たり四半期純損失 4.59 円
なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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。

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	146,936	170,155
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	4,970
(うち少数株主持分)	—	(4,970)
普通株式に係る四半期末(期末)純資産額(百万円)	146,936	165,185
1株当たり純資産額の算定に用いられた四半期末(期末)の普通株式の数(千株)	159,378	159,378

2. 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
四半期純損失(百万円)	732
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式に係る四半期純損失(百万円)	732
期中平均株式数(千株)	159,378

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度末に比べて著しい変動が認められるものではありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年8月11日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 遠藤 了 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 川松 久芳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社レオパレス21の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社の平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」2. 会計処理基準に関する事項の変更に記載されているとおり、会社は当第1四半期連結会計期間から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

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

以上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー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（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。