

四半期報告書

(第36期第3四半期)

自 平成20年10月1日
至 平成20年12月31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	8
(6) 議決権の状況	10

2 株価の推移	10
---------	----

3 役員の状況	10
---------	----

第5 経理の状況	11
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	12
(2) 四半期連結損益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16

2 その他	24
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	25
-------------------	----

[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21年2月13日
【四半期会計期間】	第36期第3四半期（自平成20年10月1日至平成20年12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】

回次	第36期 第3四半期連結 累計期間	第36期 第3四半期連結 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12月31日	自平成20年10月1日 至平成20年12月31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)	473,481	118,128	672,973
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	17,600	△12,961	60,847
四半期(当期)純利益又は 四半期純損失 (△) (百万円)	2,941	△9,338	342
純資産額 (百万円)	—	149,486	170,155
総資産額 (百万円)	—	475,215	493,956
1株当たり純資産額 (円)	—	987.51	1,036.43
1株当たり四半期(当期) 純利益又は四半期純損失 (△) (円)	18.58	△59.76	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 (%)	—	31.46	33.44
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,894	—	11,745
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△7,854	—	148
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,894	—	△26,779
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	—	54,174	60,965
従業員数 (人)	—	10,047	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3四半期連結会計期間の潜在株式調整後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。

第36期第3四半期連結累計期間および35期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、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3四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3四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・リートは資産及び負債の清算手続きが終了したため、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12月31日現在

従業員数（人）	10,047（772）
---------	-------------

（注）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3四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) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	9,118（772）
---------	------------

（注）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3四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

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3四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	18,824
その他事業（住宅等不動産販売事業）	3,555
その他事業（シルバー事業）	439
合計	22,819

- (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3四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	54,130	351,930
その他事業（シルバー事業）	1,666	1,846
合計	55,796	353,776

- (注) 1. 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。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当第3四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	25,964
賃貸事業	83,534
ホテルリゾート関連事業	1,131
その他事業	7,497
合計	118,128

- (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3四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3四半期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端を発した金融市場の混乱が実態経済にも波及し始め、急激な円高や株安、雇用情勢の悪化により企業収益・個人消費ともに低迷が加速し、景気後退が極めて深刻化する状況となりました。住宅投資についても、新設住宅着工戸数は、昨年の改正建築基準法の影響による大幅減の反動増加はあるものの、その回復に力強さは見られませんでした。

このような状況のなかで、当社グループの当第3四半期連結会計期間の業績は、急激な円高に伴う為替差損の発生等を除き、概ね計画通りとなりました。

当第3四半期連結会計期間の売上高は1,181億28百万円（前年同期比8.0%増）、営業損失は50億20百万円（前年同期は営業利益3億72百万円）となりました。また、経常損失は海外子会社等の期末評価替に伴う為替差損75億7百万円の計上等により、129億61百万円（前年同期は経常損失6億52百万円）となり、四半期純損失は、法人税等△45億円の計上等により、93億38百万円（前年同期は四半期純損失13億36百万円）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

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高は、第2四半期以降の景気後退および金融市場の混乱の影響を受け、541億30百万円（前年同期比47.3%減）となり、受注残高は3,519億30百万円（前年同期末比6.5%減）となりました。

営業面については、新ブランド『LEONEXT』の新品として、住宅金融支援機構融資対応商品「レピード」を投入し、一層の受注拡大を目指しております。また、エリア戦略に基づく営業拠点や人員配置の見直しを進め、店舗数は前年同期末比5店舗減少の125店舗といたしました。

利益面では、資材価格の上昇や設備のグレードアップに伴うコスト上昇分を原価管理および工程管理を一層徹底することにより利益率低下を抑えることができました。

この結果、売上高は259億64百万円（前年同期比19.3%増）、営業損失は6億33百万円（前年同期は営業損失6億90百万円）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、管理戸数が当第3四半期連結会計期間末489千戸（前年同期末比64千戸増）となりました。入居率は期中平均86.7%（前年同期比4.4ポイントダウン）となりましたが、これは前期の商品改定によるものに加えて、当第3四半期の急激な景気後退の影響を受けております。

この結果、売上高は835億34百万円（前年同期比7.6%増）、営業損失は10億38百万円（前年同期は営業利益24億円）となりました。また、効率性を高めるため、店舗数は前年同期末比21店舗減少し291店舗となりました。

③ホテルリゾート関連事業

ガ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11億31百万円（前年同期比17.4%減）、営業損失は5億15百万円（前年同期は営業損失4億14百万円）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、売上高は74億97百万円（前年同期比12.4%減）、営業損失は18億25百万円（前年同期は営業利益90百万円）となりました。なお、シルバー事業の当第3四半期連結会計期間末施設数は、前年同期末比18ヶ所増加し47ヶ所となりました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期会計期間末の総資産は前連結会計年度末比187億40百万円減少し、4,752億15百万円となりました。内訳は流動資産が172億23百万円減少し2,014億60百万円、固定資産が15億16百万円減少し2,737億49百万円となりました。これは主に、流動資産のうち未成工事支出金が305億12百万円増加した一方、完成工事未収入金が81億1百万円、建設資材等の未収入金が276億55百万円減少したことによるものであります。

負債の合計は前期末比19億27百万円増加し、3,257億28百万円となりました。これは主に、工事未払金が477億60百万円減少した一方、未成工事受入金が297億円、アパート修繕等に係る長期預り金が307億34百万円増加したことによるものであります。なお、借入金等残高は192億69百万円増加し、689億80百万円となりました。

純資産の合計は前期末比206億68百万円減少し、1,494億86百万円となりました。これは主に、配当金の支払127億50百万円によるものであります。なお、平成20年11月から12月にかけて、取締役会決議に基づく自己株式の取得64億42百万円（800万株）を実施しております。この結果、自己資本比率は31.46%となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、294億83百万円となりました。これは主に、売上債権の減少が303億77百万円ありましたが、一方、工事未払金等の仕入債務の減少が455億28百万円、税金等調整前四半期純損失が138億38百万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、46億28百万円となりました。これは主に、賃貸用不動産等固定資産の取得が31億12百万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、36億52百万円となりました。これは、自己株式の取得による支出が64億42百万円、株主への配当金支払額が47億81百万円ありましたが、一方、借入による収入が148億76百万円（借入金返済差引後）あったことによるものであります。

この結果、当第3四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541億74百万円となり、第2四半期連結会計期間末比309億27百万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3四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3四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3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末において計画中であっ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。

当第3四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

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	本社 (東京都中野区)	全事業	基幹情報システム	10,614	1,837	自己資金	平成20年10月	平成22年12月

また、新たに確定した重要な設備の拡充、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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	159,543,915	159,543,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	159,543,915	159,543,915	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

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10月1日～ 平成20年12月31日	—	159,543,915	—	55,640	—	30,664

(5) 【大株主の状況】

1. 当第3四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11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10月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿と相違しており、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	262	0.16
Goldman Sachs Asset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U.S.A.	5,715	3.58
Goldman Sachs & Co.	85 Broad Street, New York, New York 10004, U.S.A.	735	0.46
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	726	0.46
計	—	7,440	4.66

2. 当第3四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11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11月14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、株主名簿と相違しており、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	8,039	5.04
エフエムアール エルエルシー (FMR LLC)	米国 02109 マサチューセッツ州ボストン、 デヴォンシャー・ストリート82	0	0.00
計	—	8,040	5.04

3. 当第3四半期会計期間において、ヘンダーソン・グローバル・インベスターズ株式会社から平成20年12月11日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年11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、株主名簿と相違しており、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 3AE、ロンドン、ピショップスゲイト 201	8,754	5.49

4. 当第3四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12月15日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年12月8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、株主名簿と相違しており、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1丁目1番39号	3,205	2.01
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	3,750	2.35
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	549	0.34
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	1,648	1.03
計	—	9,154	5.74

5. 当第3四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21年1月6日付で大量保有報告書の写しの提出があり、平成20年12月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿と相違しており、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・ビー	アメリカ合衆国10105、ニューヨーク州、ニューヨーク、アベニュー・オブ・ジ・アメリカズ1345	6,223	3.90
アクサ・ローゼンバーグ証券投信投資顧問株式会社	東京都港区白金一丁目17番3号	1,045	0.66
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	3,519	2.21
計	—	10,789	6.76

6. 当第3四半期会計期間において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項の規定に基づき、自己株式を8,000千株取得したこと等により、平成20年12月31日現在、以下のとおり自己株式を保有しております。

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(%)
株式会社レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	8,165	5.12

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年12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 8,165,600	—	単元株式数 100株
完全議決権株式 (その他)	普通株式 151,363,100	1,513,621	同上
単元未満株式	普通株式 15,215	—	—
発行済株式総数	159,543,915	—	—
総株主の議決権	—	1,513,621	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の「株式数」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数10個は含まれておりません。

② 【自己株式等】

平成20年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数割合 (%)
(株)レオパレス21	東京都中野区本町二丁目54番11号	8,165,600	—	8,165,600	5.12
計	—	8,165,600	—	8,165,600	5.12

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	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高 (円)	1,873	2,220	1,750	1,560	1,506	1,140	845	930	940
最低 (円)	1,620	1,561	1,489	1,355	1,058	771	560	671	750

(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、第1四半期連結会計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）から、「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3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31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。

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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	54,174	60,965
売掛金	5,023	6,381
完成工事未収入金	675	8,777
営業貸付金	10,840	15,789
販売用不動産	10,077	8,590
仕掛販売用不動産	※3 25,685	※3 29,229
未成工事支出金	42,304	11,792
原材料及び貯蔵品	664	750
前払費用	26,675	24,628
繰延税金資産	12,085	12,085
未収入金	403	28,058
その他	14,236	13,083
貸倒引当金	△1,385	△1,448
流動資産合計	201,460	218,684
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 72,234	※1 76,556
土地	※3 117,502	※3 116,295
建設仮勘定	※3 3,608	1,901
その他（純額）	※1 3,851	※1 4,370
有形固定資産合計	197,197	199,124
無形固定資産	702	622
投資その他の資産		
投資有価証券	6,770	9,082
長期貸付金	861	2,399
繰延税金資産	3,383	3,388
固定化営業債権	5,250	4,015
長期前払費用	56,278	53,356
その他	8,374	5,442
貸倒引当金	△5,070	△2,164
投資その他の資産合計	75,849	75,519
固定資産合計	273,749	275,265
繰延資産	4	6
資産合計	475,215	493,956

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間末
(平成20年12月31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	3,085	2,613
工事未払金	39,149	86,909
短期借入金	40,159	16,221
1年内償還予定の社債	—	5,094
未払金	8,965	9,635
未払費用	142	25
未払法人税等	336	14,308
前受金	86,226	98,496
未成工事受入金	51,452	21,752
賞与引当金	1,956	3,243
完成工事補償引当金	1,072	1,041
その他	5,807	9,278
流動負債合計	238,354	268,621
固定負債		
長期借入金	28,820	28,395
退職給付引当金	5,900	5,064
役員退職慰労引当金	1,251	1,592
借上賃料引当金	477	399
長期預り敷金保証金	50,461	19,727
その他	461	—
固定負債合計	87,373	55,179
負債合計	325,728	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	66,402	76,211
自己株式	△6,541	△98
株主資本合計	149,606	165,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	62	89
繰延ヘッジ損益	△13	—
為替換算調整勘定	△168	△762
評価・換算差額等合計	△119	△672
少数株主持分	—	4,970
純資産合計	149,486	170,155
負債純資産合計	475,215	493,956

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31日)

売上高	※1	473,481
売上原価		379,235
売上総利益		94,245
販売費及び一般管理費	※2	69,462
営業利益		24,782
営業外収益		
受取利息		102
持分法による投資利益		211
その他		630
営業外収益合計		944
営業外費用		
支払利息		860
支払手数料		600
為替差損		6,070
その他		594
営業外費用合計		8,127
経常利益		17,600
特別利益		
固定資産売却益		0
貸倒引当金戻入額		321
特別利益合計		322
特別損失		
固定資産売却損		0
固定資産除却損		108
販売用不動産評価損		2,560
減損損失		510
投資有価証券評価損		2,737
貸倒引当金繰入額		248
特別損失合計		6,166
税金等調整前四半期純利益		11,756
法人税等		8,814
四半期純利益		2,941

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

		当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)
売上高	※1	118,128
売上原価		101,364
売上総利益		16,763
販売費及び一般管理費	※2	21,784
営業損失(△)		△5,020
営業外収益		
受取利息		22
持分法による投資利益		40
その他		200
営業外収益合計		263
営業外費用		
支払利息		276
支払手数料		187
為替差損		7,507
その他		233
営業外費用合計		8,204
経常損失(△)		△12,961
特別利益		
貸倒引当金戻入額		77
特別利益合計		77
特別損失		
固定資産除却損		15
減損損失		108
投資有価証券評価損		818
貸倒引当金繰入額		11
特別損失合計		954
税金等調整前四半期純損失(△)		△13,838
法人税等		△4,500
四半期純損失(△)		△9,338

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年12月31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利益	11,756
減価償却費	3,716
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,843
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△340
支払利息	860
為替差損益 (△は益)	6,070
持分法による投資損益 (△は益)	△211
有形固定資産売却損益 (△は益)	0
有形固定資産除却損	108
減損損失	510
販売用不動産評価損	2,560
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,737
売上債権の増減額 (△は増加)	41,070
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,995
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△30,512
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△4,682
仕入債務の増減額 (△は減少)	△46,999
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	29,700
前受金の増減額 (△は減少)	△12,235
預り保証金の増減額 (△は減少)	30,719
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△246
その他	△5,362
小計	30,069
利息及び配当金の受取額	427
利息の支払額	△730
法人税等の支払額	△22,871
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,894
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△5,546
有形固定資産の売却による収入	3
投資有価証券の取得による支出	△398
投資有価証券の売却による収入	71
貸付けによる支出	△425
貸付金の回収による収入	301
その他	△1,859
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,854

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	29,000
短期借入金の返済による支出	△9,000
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	△13,636
社債の償還による支出	△5,094
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	△6,443
配当金の支払額	△12,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,894
現金及び現金同等物に係る換算差額	△936
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,791
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	※ 54,174

【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3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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</p> <p>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、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。また、特定目的会社レオパレス・リートは当第3四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</p> <p>7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</p> <p>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、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、当第3四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益は4,252百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は6,812百万円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。</p>

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
一般債権の貸倒見積高の算定方法	<p>当第3四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債権については、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。</p>
原価差異の配賦方法	<p>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。</p>
繰延税金資産の算定方法	<p>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。</p>

【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3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
税金費用の計算	<p>税金費用については、当第3四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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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57,006百万円であります。	※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 1,826 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 0 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2,056百万円につきましては、当第3四半期連結累計期間より所有目的を変更したため、土地に1,421百万円、建設仮勘定に634百万円を振替えております。	※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3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31日)

※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。

※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。

広告宣伝費	6,020 百万円
販売手数料	2,024
貸倒引当金繰入額	3,127
役員報酬	465
給与手当及び賞与	26,473
賞与引当金繰入額	1,172
退職給付引当金繰入額	1,037
役員退職慰労引当金繰入額	109
賃借料	4,092
減価償却費	1,395
租税公課	2,508
その他	21,035

当第3四半期連結会計期間
(自 平成20年10月1日
至 平成20年12月31日)

※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。

※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。

広告宣伝費	2,340 百万円
販売手数料	870
貸倒引当金繰入額	498
役員報酬	184
給与手当及び賞与	8,200
退職給付引当金繰入額	345
役員退職慰労引当金繰入額	34
賃借料	1,369
減価償却費	489
租税公課	597
その他	6,851

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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及び預金の金額に差異はありません。

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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 8,165,610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
平成20年11月4日 取締役会	普通株式	4,781	30	平成20年9月30日	平成20年11月25日	利益剰余金

5. 株主資本の金額の著しい変動

(1) 剰余金の配当

「4. 配当に関する事項」をご参照下さい。

(2) 自己株式の取得

当第3四半期連結会計期間末の自己株式の残高は、前連結会計年度末比6,443百万円増加し、6,541百万円となりました。これは主に、平成20年11月4日開催の取締役会決議に基づき、自己株式6,442百万円(800万株)を取得したことによるものであります。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	25,964	83,534	1,131	7,497	118,128	—	118,128
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	—	60	1,105	—	1,165	(1,165)	—
計	25,964	83,594	2,236	7,497	119,294	(1,165)	118,128
営業利益又は営業損失(△)	△633	△1,038	△515	△1,825	△4,012	(1,008)	△5,020

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	200,391	248,234	3,951	20,903	473,481	—	473,481
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	—	164	3,701	—	3,865	(3,865)	—
計	200,391	248,398	7,652	20,903	477,346	(3,865)	473,481
営業利益又は営業損失(△)	33,771	2,180	△525	△6,992	28,433	(3,650)	24,782

(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、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、当第3四半期連結累計期間のその他事業の営業損失が4,252百万円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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)

満期保有目的の債券及びその他有価証券で時価のあるもので、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ではありません。

(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ではありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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 987.51円	1株当たり純資産額 1,036.43円

2. 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益 18.58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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり四半期純損失 59.76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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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)	149,486	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)	149,486	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)	151,378	159,378

2. 1株当たり四半期純利益又は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3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)(百万円)	2,941	△9,338
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利益又は四半期純損失(△)(百万円)	2,941	△9,338
期中平均株式数(千株)	158,335	156,260

(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】

平成20年11月4日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 中間配当による配当金の総額……………4,781百万円
- (ロ) 1株当たりの金額……………30円00銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………平成20年11月25日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行いました。

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21年2月12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3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31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にあり、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12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・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。