平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10日

上場会社名　株式会社 レオパレス21　　上場取引所　東
コード番号　8848　URL　http://www.leopalace21.co.jp
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）深山英世
問合せ先責任者（役職名）執行役員経営管理部広報グループ部長　（氏名）宮尾文也　TEL 03-5350-0216

定時株主総会開催予定日　平成25年6月27日　有価証券報告書提出予定日　平成25年6月27日
配当支払開始予定日　―
決算補足説明資料作成の有無　：　有
決算説明会開催の有無　：　有　（機関投資家・証券アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成25年3月期の連結業績（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(1) 連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	454,222	△1.1	7,413	61.7	11,091	372.1	13,335	739.2
24年3月期	459,436	△5.2	4,585	―	2,349	―	1,588	―

（注）包括利益　25年3月期　11,641百万円　（―%）　24年3月期　687百万円　（―%）

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	74.50	74.48	29.0	4.2	1.6
24年3月期	9.40	9.40	4.8	0.8	1.0

（参考）持分法投資損益　25年3月期　△0百万円　24年3月期　△663百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	261,649	58,151	22.2	274.80
24年3月期	264,783	33,831	12.8	199.73

（参考）自己資本　25年3月期　58,133百万円　24年3月期　33,804百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	6,069	△6	9,148	56,381
24年3月期	△3,174	△3,537	7,245	40,877

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
25年3月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
26年3月期(予想)	―	0.00	―	0.00	0.00		―	

3. 平成26年 3月期の連結業績予想（平成25年 4月 1日～平成26年 3月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	227,100	3.2	4,700	147.7	3,700	―	3,100	―	14.65
通期	467,400	2.9	14,100	90.2	12,200	10.0	11,000	△17.5	52.00

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。詳細は、添付資料P.16「3. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年3月期	217,443,915 株	24年3月期	175,443,915 株
② 期末自己株式数	25年3月期	5,900,320 株	24年3月期	6,190,520 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	179,002,153 株	24年3月期	168,995,991 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	448,266	△1.1	6,776	58.2	9,426	342.1	11,798	747.9
24年3月期	453,304	△5.2	4,283	—	2,132	—	1,391	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	65.91	65.90
24年3月期	8.23	8.23

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	260,883	60,265	23.1	284.80
24年3月期	264,016	35,389	13.4	208.93

(参考) 自己資本 25年3月期 60,247百万円 24年3月期 35,362百万円

2. 平成26年 3月期の個別業績予想(平成25年 4月 1日～平成26年 3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	223,900	3.1	3,200	—	2,700	—	12.76
通期	460,500	2.7	10,700	13.5	9,600	△18.6	45.38

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績・財務状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料は、平成25年5月10日(金)に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

１．経営成績・財政状態に関する分析 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 3
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 4
（４）事業等のリスク …… 4

２．経営方針 …… 6
（１）会社の経営の基本方針 …… 6
（２）目標とする経営指標 …… 6
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 6
（４）会社の対処すべき課題 …… 6

３．連結財務諸表 …… 7
（１）連結貸借対照表 …… 7
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 9
連結損益計算書 …… 9
連結包括利益計算書 …… 11
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 12
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 14
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 16
（継続企業の前提に関する注記） …… 16
（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） …… 16
（会計方針の変更） …… 16
（表示方法の変更） …… 16
（連結貸借対照表関係） …… 17
（連結損益計算書関係） …… 18
（連結包括利益計算書関係） …… 19
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 20
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 21
（セグメント情報等） …… 22
（１株当たり情報） …… 24
（重要な後発事象） …… 24

４．個別財務諸表 …… 25
（１）貸借対照表 …… 25
（２）損益計算書 …… 28
（３）株主資本等変動計算書 …… 30

５．その他 …… 32
生産、受注及び販売の状況 …… 32

１．経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当連結会計年度(25年3月期)	454,222	7,413	11,091	13,335
前連結会計年度(24年3月期)	459,436	4,585	2,349	1,588
増減額	△5,214	2,827	8,741	11,746

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

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

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

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

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

（セグメント別の業績）

（単位：百万円）

	売上高			営業利益		
	前期	当期	増減額	前期	当期	増減額
賃貸事業	380,307	383,574	3,266	5,248	8,687	3,438
建築請負事業	62,913	53,369	△9,543	4,309	2,747	△1,561
ホテルリゾート関連事業	6,228	6,657	429	△1,663	△1,005	657
シルバー事業	8,845	9,482	637	△855	△742	112
その他	1,142	1,137	△4	△37	35	72
調整額	－	－	－	△2,415	△2,308	107
合計	459,436	454,222	△5,214	4,585	7,413	2,827

① 賃貸事業

当連結会計年度末の入居率は84.81%（前期末比＋1.41ポイント）、期中平均入居率は82.94%（前期比＋1.78ポイント）となりました。

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

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

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

② 建築請負事業

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

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

これらの結果、売上高は533億69百万円（前連結会計年度比15.2％減）、営業利益は27億47百万円（前連結会計年度比36.2％減）となりました。

③ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は66億57百万円（前連結会計年度比6.9％増）、営業損失は10億5百万円（前連結会計年度比6億57百万円改善）となりました。

④ シルバー事業

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

⑤ その他事業

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

(次期の見通し)

次期については、「新たな成長ステージ」と位置づけ、当期に確立した賃貸事業を中心とした安定的な収益体制の強化・推進ならびに新たな収益基盤の開拓を図ってまいります。

平成26年3月期の連結業績については、売上高4,674億円（前期比2.9％増）、営業利益141億円（前期比90.2％増）、経常利益122億円（前期比10.0％増）、当期純利益110億円（前期比17.5％減）となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

（単位：百万円）

	総資産	負債	純資産
当連結会計年度末	261,649	203,498	58,151
前連結会計年度末	264,783	230,951	33,831
増減額	△3,133	△27,453	24,319

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末比31億33百万円減少の2,616億49百万円となりました。これは主に、現金及び預金が152億3百万円増加した一方、前払費用が62億25百万円、流動資産その他（預け金等）が29億62百万円、長期前払費用が101億67百万円それぞれ減少したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比274億53百万円減少の2,034億98百万円となりました。これは主に、有利子負債が26億27百万円、長短前受金が195億87百万円、空室損失引当金が52億56百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比243億19百万円増加の581億51百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が20億92百万円増加した一方、新株予約権の行使による資本金および資本剰余金の増加が126億8百万円、当期純利益の計上による利益剰余金の増加が133億35百万円あったことによるものであります。なお、自己資本比率は前連結会計年度末比9.4ポイント上昇し22.2％となりました。

② キャッシュ・フローの状況

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

投資活動によるキャッシュ・フローは、6百万円の支出（前連結会計年度比35億31百万円の支出減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入が3億円（預入による支出差引後）、その他収入（長期信託金回収等）が4億82百万円あった一方、固定資産の取得による支出が8億90百万円あったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、91億48百万円の収入（前連結会計年度比19億3百万円の収入増加）となりました。これは主に、有利子負債を34億81百万円返済（借入金収入差引後）した一方、株式の発行による収入が125億51百万円あったことによるものであります。

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

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率(%)	17.9	11.1	12.8	22.2
時価ベースの自己資本比率(%)	18.6	6.2	18.0	32.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	―	―	―	8.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	―	―	―	4.7

自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

（注１）いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

（注２）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により計算しております。

（注３）キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

（注４）平成22年3月期・平成23年3月期・平成24年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。しかしながら、利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせて頂きます。

次期の配当につきましても無配とさせて頂く予定ではありますが、安定的な収益体制の確立により利益剰余金の回復を図り、復配を目指す所存でございます。

(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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1．売上高について

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

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

2．売上原価について

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

3. 有形固定資産および販売用不動産

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

4. 貸倒引当金および貸倒損失

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

5. 空室損失引当金

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

6. 長期預り敷金保証金

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

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

7. 財務制限条項

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

8. 情報漏洩

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

9. その他

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

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

２．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は「新しい価値の創造」を企業理念として掲げ、①時代のニーズをしっかりと見据えながら、柔軟な発想と活力のある全員参画のチームワークで当社にしかできない新しい価値を創造すること、②お客様の喜びを自らの喜びとし、常に商品・サービス・技術を進化させ企業として成長し続けること、③業界のリーディングカンパニーとして、より快適な暮らしと豊かな社会づくりに貢献し、社会全体に新しい価値をもたらすことを目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

中期経営計画の最終年度である平成27年3月期の数値目標は、売上高4,765億円、営業利益169億円、当期純利益135億円、ＲＯＥ20.0％、ＲＯＡ5.2％としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益構造の確立」を中期経営計画の基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

・個人顧客獲得、長期入居促進

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

・収益力向上、新規事業開発

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

３．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

（連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

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

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△578	△707
有形固定資産の売却による収入	12	－
無形固定資産の取得による支出	△238	△183
投資有価証券の取得による支出	△110	－
投資有価証券の売却による収入	60	84
貸付けによる支出	△33	△21
貸付金の回収による収入	58	38
定期預金の預入による支出	△800	△300
定期預金の払戻による収入	380	600
その他	△2,289	482
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,537	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	16,839	2,608
短期借入金の返済による支出	△625	△29,637
長期借入れによる収入	－	32,267
長期借入金の返済による支出	△7,238	△6,800
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,261	△1,358
社債の償還による支出	△560	△560
株式の発行による収入	－	12,551
自己株式の処分による収入	91	78
自己株式の取得による支出	△0	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,245	9,148
現金及び現金同等物に係る換算差額	△147	292
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	385	15,503
現金及び現金同等物の期首残高	40,492	40,877
現金及び現金同等物の期末残高	※　40,877	※　56,381

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

・連結の範囲に関する事項

株式会社レオパレス・パワーは、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。

・持分法の適用に関する事項

Woori & Leo PMC Co.,Ltd. は、当連結会計年度において新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。なお、同社の決算日は連結決算日と異なるため、同社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

また、トーヨーミヤマ工業株式会社は、当連結会計年度において清算したため、持分法適用の範囲から除外しております。

上記以外の事項については、最近の有価証券報告書（平成24年6月28日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

（会計方針の変更）

・減価償却方法の変更

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

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表）

・前受金

賃貸料等の前受金については、従来、その全額を「流動負債」の「前受金」に含めて表示しておりましたが、第３四半期連結会計期間より、１年を超える期間に対応する部分は「固定負債」の「長期前受金」に、それ以外の部分は「流動負債」の「前受金」に含めて表示することといたしました。

上記の区分は、マンスリー利用料等長期間に亘る賃貸料等を前受金として受領する当社の賃貸事業の特徴および取引実態をより明瞭に表示するため、賃貸料等の前受金と賃貸契約の賃貸期間情報とを対応させるシステムを第３四半期連結会計期間に構築したことに伴うものであります。

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

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

・長期未払金

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

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

（連結貸借対照表関係）

※１　関連会社に対するものは、次のとおりであります。

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

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

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

３　保証債務

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

※４　担保提供資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

このほか、投資有価証券を以下のとおり法務局に供託しております。

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

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

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

（連結損益計算書関係）

※１　固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

※２　東日本大震災に伴う原状回復費用等の引当金の戻入額であります。

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

※４　平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会における役員退職慰労金の打切り支給決議に基づき、退任時の支給予定額11億85百万円を長期未払金に計上しておりましたが、対象者から返上する旨の同意が得られたことに伴い、平成23年5月6日開催の取締役会にて当該長期未払金の戻入を決議したことによるものであります。

※５　固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

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

※６　固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

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

※７　減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自　平成23年4月1日　至　平成24年3月31日）

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

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

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

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

当連結会計年度（自　平成24年4月1日　至　平成25年3月31日）

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

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

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

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

（連結包括利益計算書関係）

※　その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成23年4月1日　至　平成24年3月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年4月1日　至　平成25年3月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

（注）1．普通株式の発行済株式総数の増加42,000,000株は、新株予約権の行使によるものであります。
2．普通株式の自己株式の株式数の減少290,200株は、「レオパレス２１従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）から従業員持株会への売却によるものであります。
3．自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する1,331,200株を含めて記載しております。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

3．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

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

（セグメント情報等）

ａ．セグメント情報

１．報告セグメントの概要

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

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

「賃貸事業」は、アパート等の賃貸・管理、営繕工事、ブロードバンドサービス、家賃保証業、社宅代行業等を行っております。「建築請負事業」は、アパート等の建築工事の請負を行っております。「ホテルリゾート関連事業」は、ホテル・リゾート施設の経営及びリゾート会員権等の販売を行っております。「シルバー事業」は、老人介護施設の運営を行っております。

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

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

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

前連結会計年度（自　平成23年4月1日　至　平成24年3月31日）

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自　平成24年4月1日　至　平成25年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

セグメント利益又は損失(△)

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	20	△37
全社費用※	△2,435	△2,270
合計	△2,415	△2,308

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産

（単位：百万円）

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

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメントに帰属しない設備等の投資額	293	566

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

b．関連情報

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の開示をしているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

前連結会計年度（自　平成23年4月1日　至　平成24年3月31日）

（単位：百万円）

日本	米国信託統治領グアム	中華人民共和国	合計
112,203	29,803	6	142,013

当連結会計年度（自　平成24年4月1日　至　平成25年3月31日）

（単位：百万円）

日本	米国信託統治領グアム	中華人民共和国	合計
106,981	32,011	4	138,997

3．主要な顧客ごとの情報

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

ｃ．報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年4月1日　至　平成24年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）「その他」の金額は、少額短期保険業に係るものであります。

当連結会計年度（自　平成24年4月1日　至　平成25年3月31日）

（単位：百万円）

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

（注）「全社・消去」の金額は、休止固定資産（遊休地）に係るものであります。

ｄ．報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

ｅ．報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

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

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

	前連結会計年度 （自　平成23年4月１日 至　平成24年3月31日）	当連結会計年度 （自　平成24年4月１日 至　平成25年3月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（百万円）	1,588	13,335
普通株主に帰属しない金額（百万円）	－	－
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	1,588	13,335
期中平均株式数（千株）	168,995	179,002
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（百万円）	－	－
普通株式増加数（千株）	34	40
（うち新株予約権（千株））	(34)	(40)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権３種類（新株予約権の数28,000,650個）	新株予約権１種類（新株予約権の数650個）

2.「レオパレス21従業員持株会信託口」が所有する当社株式(前連結会計年度末1,621千株、当連結会計年度末1,331千株)については、連結財務諸表において自己株式として認識しているため、上記の「期中平均株式数」は、当該株式が控除されております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

４．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成24年３月31日）	当事業年度 （平成25年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,099	54,451
売掛金	4,123	4,464
完成工事未収入金	1,004	2,231
営業貸付金	2,419	1,879
有価証券	9	5
販売用不動産	13	－
未成工事支出金	620	339
貯蔵品	398	366
前払費用	18,970	12,716
繰延税金資産	3,093	4,273
未収収益	7	5
未収入金	1,161	922
預け金	8,904	5,961
関係会社短期貸付金	900	475
その他	318	266
貸倒引当金	△434	△339
流動資産合計	80,610	88,022
固定資産		
有形固定資産		
建物	65,894	65,736
減価償却累計額	△34,332	△36,184
建物（純額）	31,562	29,552
構築物	587	587
減価償却累計額	△339	△363
構築物（純額）	248	224
機械及び装置	825	825
減価償却累計額	△414	△488
機械及び装置（純額）	411	336
車両運搬具	12	12
減価償却累計額	△12	△12
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	8,460	7,462
減価償却累計額	△7,604	△6,838
工具、器具及び備品（純額）	856	624
土地	75,161	73,148
リース資産	6,842	6,832
減価償却累計額	△3,935	△5,034
リース資産（純額）	2,906	1,798
建設仮勘定	2	10
有形固定資産合計	111,148	105,695
無形固定資産		
借地権	321	321
電話加入権	245	245
ソフトウエア	1,842	1,159
リース資産	6	2
ソフトウエア仮勘定	4,514	4,731
無形固定資産合計	6,930	6,460

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

（２）損益計算書

（単位：百万円）

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

（単位：百万円）

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

（３）株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）	当事業年度 （自　平成24年４月１日 至　平成25年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	56,562	56,562
当期変動額		
新株の発行	－	6,304
当期変動額合計	－	6,304
当期末残高	56,562	62,867
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	31,587	31,587
当期変動額		
新株の発行	－	6,304
当期変動額合計	－	6,304
当期末残高	31,587	37,891
その他資本剰余金		
当期首残高	2,137	1,687
当期変動額		
自己株式の処分	△450	△154
当期変動額合計	△450	△154
当期末残高	1,687	1,533
資本剰余金合計		
当期首残高	33,724	33,274
当期変動額		
新株の発行	－	6,304
自己株式の処分	△450	△154
当期変動額合計	△450	6,150
当期末残高	33,274	39,424
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△51,155	△49,764
当期変動額		
当期純利益	1,391	11,798
当期変動額合計	1,391	11,798
当期末残高	△49,764	△37,966
利益剰余金合計		
当期首残高	△51,155	△49,764
当期変動額		
当期純利益	1,391	11,798
当期変動額合計	1,391	11,798
当期末残高	△49,764	△37,966

（単位：百万円）

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

５．その他

生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

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

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

(2) 受注状況

当連結会計年度における受注状況は、次のとおりであります。

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

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

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

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

（注）1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。
3. セグメント間の取引については相殺消去しております。