

【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23年11月11日
【四半期会計期間】	第39期第2四半期（自平成23年7月1日至平成23年9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 深山 英世
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03（5350）0001（代表）
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第38期 第2四半期連結 累計期間	第39期 第2四半期連結 累計期間	第38期
会計期間	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成22年4月1日 至平成23年3月31日
売上高(百万円)	248,315	223,044	484,390
経常損失(百万円)	19,273	6,187	31,808
四半期(当期)純損失(百万円)	17,555	5,203	40,889
四半期包括利益又は包括利益(百万円)	14,060	1,789	39,868
純資産額(百万円)	56,935	31,304	33,040
総資産額(百万円)	330,226	270,295	298,274
1株当たり四半期(当期)純損失(円)	115.48	30.82	261.03
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(%)	17.2	11.6	11.1
営業活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	39,376	15,430	28,337
投資活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	1,749	3,664	13,143
財務活動によるキャッシュ・フロー(百万円)	2,016	7,857	15,890
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高(百万円)	36,008	29,154	40,492

回次	第38期 第2四半期連結 会計期間	第39期 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	自平成23年7月1日 至平成23年9月30日
1株当たり四半期純損失(円)	25.81	8.31

- (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. 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、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失であるため記載しておりません。
4. 第38期第2四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、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。また、主要な関係会社における異動もありません。

なお、当第2四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載の通りであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

(1) 当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

(2) 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

当社グループは、前連結会計年度まで2期連続で営業損失・当期純損失を計上しており、当第2四半期連結累計期間においても、収支は大幅に改善しておりますが、営業損失21億91百万円、四半期純損失52億3百万円を計上する結果となりました。

当該提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象を解消し、又は改善するための対応策は「第2 事業の状況 3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (6) 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象」に記載の通りであります。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末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2四半期連結累計期間における国内経済は、東日本大震災による景気後退から持ち直しの動きが見られるものの、円高・株安の進行や欧米経済の下振れ懸念など、依然として先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界においては、新設住宅着工戸数は前年同期比6.1%増加となったものの、貸家については前年同期比0.6%増加にとどまっており、本格的な回復には至りませんでした。

このような状況のなか、当社グループは、賃貸事業の早期黒字化ならびに安定的な収益体質への転換を実現すべく、各種施策の実行や徹底的なコスト削減に取り組んでおります。また、応急仮設住宅の建設や賃貸住宅の割引提供等を通じて、東日本大震災の復興支援を行っております。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は、賃貸事業へのシフトに伴う請負事業の減収等により、2,230億44百万円（前年同期比10.2%減）となりました。営業損失は、賃貸事業部門の収益強化、販管費の削減等の経営改善により21億91百万円（前年同期比104億2百万円改善）、経常損失は、海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損39億6百万円の発生等により61億87百万円（前年同期比130億85百万円改善）、四半期純損失は52億3百万円（前年同期比123億52百万円改善）となりました。

なお、当社グループでは、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第4四半期に完成する請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、業績に季節の変動があります。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当第2四半期連結累計期間に報告セグメントの区分を変更しているため、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

賃貸事業

当第2四半期連結会計期間末の入居率は81.05%（前年同期末比1.27ポイントアップ）となりました。これは主に、供給戸数の抑制を図るとともに、加盟店（レオパレスパートナーズ）の拡大による集客窓口の増加、法人営業の強化等を行ったことによるものであります。

賃貸事業においては、引き続き加盟店強化・法人契約獲得に注力するとともに、ホームセキュリティシステムの設置等による家賃単価の向上ならびに付帯収益の拡大を図るほか、相場賃料を踏まえた借上げ家賃の見直し、定型的な物件管理業務の見直し等によるコスト削減に取り組んでおります。

なお、当第2四半期連結会計期間末の管理戸数は572千戸（前年度末比2百戸増）、直営店数は163店（前年度末比1店減）、加盟店数は158店舗（前年度末比37店増）といたしました。

これらの結果、売上高は1,841億94百万円（前年同期比8.3%増）、営業損失は22億円（前年同期比173億68百万円改善）となりました。

アパート建築請負事業

当第2四半期連結累計期間の受注高は33億55百万円（前年同期比89.5%減）、受注残高は948億75百万円（前年同期末比35.9%減）となりました。

アパート建築請負事業においては、賃貸事業の収益改善への寄与のため、確実な入居需要が見込まれる地域に特化した受注活動を行うほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」の販売、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置等を推進しております。

また、資材調達価格の低減、事業所・人員配置の見直し等によるコスト削減を図っております。なお、当第2四半期連結会計期間末の店舗数は51店（前年度末比24店減）といたしました。

これらの結果、売上高は308億85百万円（前年同期比54.4%減）、営業利益は23億52百万円（前年同期比74.6%減）となりました。

ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設及び国内ホテルの売上高は30億52百万円（前年同期比11.4%減）、営業損失は6億96百万円（前年同期比1億39百万円の損失増加）となりました。

シルバー事業

売上高は43億45百万円（前年同期比15.3%増）、営業損失は4億35百万円（前年同期比4億15百万円の改善）となりました。

その他事業

少額短期保険業、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高5億65百万円（前年同期比83.0%減）、営業利益は57百万円（前年同期比80.8%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比279億78百万円減少の2,702億95百万円となりました。これは主に、現金及び預金が108億19百万円、売掛金が18億34百万円、前払費用が23億1百万円、長期前払費用が82億35百万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262億42百万円減少の2,389億90百万円となりました。これは主に、有利子負債残高が79億95百万円増加の518億53百万円となった一方、工事未払金が18億94百万円、未払金が25億64百万円、長短前受金が186億86百万円、空室損失引当金が61億10百万円、長期預り敷金保証金が20億58百万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17億36百万円減少の313億4百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が35億8百万円減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が52億3百万円減少し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0.5ポイント上昇し11.6%となりました。

(3) 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、154億30百万円の支出（前年同期比239億46百万円支出減少）となりました。これは主に、長期前払費用の減少額が106億46百万円、為替差損が39億6百万円、売上債権の減少額が28億73百万円となった一方、前受金の減少額が186億86百万円、空室損失引当金の減少額が61億10百万円、税金等調整前四半期純損失が51億11百万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、36億64百万円の支出（前年同期は17億49百万円の収入）となりました。これは主に、定期預金預入による支出が5億17百万円（払戻による収入差引後）、その他支出（長期金銭信託等）が24億78百万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、78億57百万円の収入（前年同期比58億40百万円増加）となりました。これは主に、借入による収入が84億21百万円（借入金返済・社債償還差引後）あったことによるものであります。

この結果、当第2四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291億54百万円となり、前第2四半期連結会計期間末比68億53百万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2四半期連結累計期間において、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。

(6) 提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

当社グループは、前連結会計年度まで2期連続で営業損失・当期純損失を計上しており、当第2四半期連結累計期間においては、収支は大幅に改善しているものの、営業損失21億91百万円、四半期純損失52億3百万円を計上する結果となりました。当社グループは、この状況を改善すべく経営改善策を着実に実施し、早期黒字化へ向け、以下のような施策に取り組んでおります。

組織体制の整備

- ・東日本大震災の復興支援、全社規模での事業企画及び広報を目的として「総合企画室」を新設しました。
- ・入居者様およびオーナー様への総合的対応部署として「資産管理統括部」を新設しました。
- ・加盟店制度であるレオパレスパートナーズ出店促進並びに同業務スキル強化のために「パートナー営業統括部」を新設しました。
- ・物件新規供給に関して営業から建築まで一貫して管理できるよう事業統括管理本部を建築請負事業部に統合しました。
- ・バックオフィス機能の充実と効率化を図るべく本部管理部門を「経営管理本部」に集約しました。

賃貸部門の収益強化

- ・加盟店（レオパレスパートナーズ）の拡大・強化、法人営業強化等を通して入居率の改善を図り、売上増加を推進します。
- ・ホームセキュリティシステムや太陽光発電システムの設置等により物件価値を向上させることで、お客様のニーズに応えつつ、収益増加の実現を目指します。
- ・プロパンガス料金、巡回清掃費、ごみ自主回収費用、浄化槽委託費等の物件管理コストを見直すことにより、収益力を強化します。

販売費及び一般管理費の削減

- ・業務の効率化を前提に事業所や人員配置の見直しを進め、地代家賃、人件費等を削減します。
- ・広告宣伝費用、販売促進費用等その他販売費及び一般管理費については、効率的な戦略を打ち出し費用対効果の改善に努めます。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	500,000,000
計	500,000,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成23年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成23年11月11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	175,443,915	175,443,915	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	175,443,915	175,443,915	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (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23年7月1日～ 平成23年9月30日	-	175,443,915	-	56,562	-	31,587

(6)【大株主の状況】

平成23年9月30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(%)
株式会社LIXILリアルティ	東京都中央区日本橋大伝馬町14番15号	15,900	9.06
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クラ イアント アカウント ジェイピーアールデイ ア イエスジー エフイー - エイシー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	10,454	5.96
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	9,667	5.51
レオパレス21取引先持株会	東京都中野区本町二丁目54番11号	6,735	3.84
深山 祐助	東京都目黒区	5,001	2.85
モルガンスタンレーアンドカンパニーイン ターナショナルビーエルシー (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G 証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデン プレイスタワー)	4,976	2.84
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	4,569	2.60
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11番3号	4,206	2.40
モルガンスタンレーアンドカンパニー エルエ ルシー (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G 証券株式会社)	1585 Broadway New York, New York 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデン プレイスタワー)	4,158	2.37
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨー ロッパ)リミテッド ビービー セック イント ン ティーアール クライアント (常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社)	ONE CABOT SQUARE LONDON E14 4QJ, UK (東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー)	3,234	1.84
計		68,904	39.27

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

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	9,592千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	4,206千株

2. ゴールドマン・サックス証券株式会社から平成23年9月22日付で大量保有報告書の提出があり、平成23年9月15日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
ゴールドマン・サックス証券株式会社	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	1,667	0.95
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	8,033	4.58
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー	200 West Street, New York, New York 10282, U.S.A.	1,618	0.92
計	-	11,318	6.45

3. クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨーロッパ)リミテッドから平成23年10月7日付で大量保有報告書(変更報告書)の提出があり、平成23年9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、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨー ロッパ)リミテッド	英国 ロンドンE14 4QJ, ワン・カボット・ スクウェア	11,011	6.28
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー	139	0.08
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ユー エスエー)エルエルシー	米国 ニューヨーク州 ニューヨーク マジソン ・アベニュー11	800	0.46
クレディ・スイス・インターナショナル	英国 ロンドンE14 4QJ, ワン・カボット・ スクウェア	38	0.02
計	-	11,989	6.83

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23年9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 4,569,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 170,858,600	1,708,586	-
単元未満株式	普通株式 16,315	-	-
発行済株式総数	175,443,915	-	-
総株主の議決権	-	1,708,586	-

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

【自己株式等】

平成23年9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(%)
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	4,569,000	-	4,569,000	2.60
計	-	4,569,000	-	4,569,000	2.60

(注)上記のほか、四半期連結財務諸表において自己株式として認識している当社株式が1,858,600株あります。これは、当第2四半期連結会計期間末現在において「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)が所有している当社株式であり、会計処理上、当社と信託口は一体であると認識し、信託口が所有する当社株式を自己株式として計上していることによるものであります。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【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）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、第2四半期連結会計期間（平成23年7月1日から平成23年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽ASG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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,674	29,854
売掛金	6,259	4,425
完成工事未収入金	2,117	1,800
営業貸付金	4,311	3,805
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	104	85
未成工事支出金	586	502
原材料及び貯蔵品	457	497
前払費用	23,878	21,576
繰延税金資産	3,712	3,712
未収入金	1,234	741
その他	11,872	9,242
貸倒引当金	1,005	1,056
流動資産合計	94,219	75,202
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	59,191	57,547
土地	84,851	84,720
リース資産(純額)	3,510	3,100
建設仮勘定	66	202
その他(純額)	2,665	2,273
有形固定資産合計	150,284	147,845
無形固定資産		
7,588		7,421
投資その他の資産		
投資有価証券	6,534	6,626
長期貸付金	601	580
固定化営業債権	4,452	4,487
長期前払費用	34,222	25,987
繰延税金資産	2,269	2,334
その他	3,102	4,856
貸倒引当金	5,077	5,116
投資その他の資産合計	46,105	39,756
固定資産合計	203,979	195,023
繰延資産	75	68
資産合計	298,274	270,295

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,699	2,735
工事未払金	12,634	10,739
短期借入金	34,502	45,043
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,261
未払金	11,685	9,121
未払費用	4	3
未払法人税等	426	214
前受金	97,154	81,298
未成工事受入金	4,055	5,479
完成工事補償引当金	133	88
保証履行引当金	135	200
災害損失引当金	1,189	467
地上デジタル放送対応引当金	1,188	543
資産除去債務	30	30
その他	6,090	4,440
流動負債合計	173,719	162,229
固定負債		
社債	2,600	2,320
長期借入金	2,227	387
リース債務	2,738	2,280
退職給付引当金	7,873	7,920
空室損失引当金	32,605	26,494
長期預り敷金保証金	26,035	23,976
資産除去債務	47	46
長期前受金	14,830	11,999
長期未払金	1,210	13
その他	1,344	1,320
固定負債合計	91,513	76,760
負債合計	265,233	238,990
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金	34,334	34,031
利益剰余金	46,552	51,755
自己株式	5,502	5,149
株主資本合計	38,842	33,689
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	204	106
繰延ヘッジ損益	3	-
為替換算調整勘定	6,018	2,510
その他の包括利益累計額合計	5,817	2,404
新株予約権	15	19
純資産合計	33,040	31,304
負債純資産合計	298,274	270,295

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】
【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
売上高	248,315	223,044
売上原価	232,012	201,135
売上総利益	16,303	21,908
販売費及び一般管理費	28,897	24,100
営業損失()	12,594	2,191
営業外収益		
受取利息	35	27
投資不動産販売収入	97	-
償却債権取立益	-	418
債務勘定整理益	-	411
その他	364	236
営業外収益合計	497	1,093
営業外費用		
支払利息	852	635
支払手数料	536	316
為替差損	5,409	3,906
持分法による投資損失	102	117
その他	275	112
営業外費用合計	7,176	5,089
経常損失()	19,273	6,187
特別利益		
固定資産売却益	201	0
貸倒引当金戻入額	136	-
賞与引当金戻入額	2,605	-
新株予約権戻入益	82	-
役員退職慰労未払金戻入額	-	1,185
特別利益合計	3,025	1,185
特別損失		
固定資産売却損	14	-
固定資産除却損	66	29
減損損失	308	75
投資有価証券売却損	51	-
貸倒引当金繰入額	56	-
仕組預金解約損	707	-
災害による損失	-	4
特別損失合計	1,205	109
税金等調整前四半期純損失()	17,452	5,111
法人税等	102	91
四半期純損失()	17,555	5,203

【四半期連結包括利益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
四半期純損失()	17,555	5,203
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	82	98
為替換算調整勘定	3,576	3,508
持分法適用会社に対する持分相当額	1	3
その他の包括利益合計	3,494	3,413
四半期包括利益	14,060	1,789
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,060	1,789

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9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()	17,452	5,111
減価償却費	3,209	3,018
貸倒引当金の増減額(は減少)	27	134
空室損失引当金の増減額(は減少)	52	6,110
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)	-	722
地上デジタル放送対応引当金の増減額(は減少)	-	644
支払利息	852	635
為替差損益(は益)	5,409	3,906
持分法による投資損益(は益)	102	117
有形固定資産売却損益(は益)	187	0
有形固定資産除却損	66	29
減損損失	308	75
投資有価証券売却損益(は益)	108	-
売上債権の増減額(は増加)	7,060	2,873
販売用不動産の増減額(は増加)	2,463	19
未成工事支出金の増減額(は増加)	490	84
長期前払費用の増減額(は増加)	9,669	10,646
仕入債務の増減額(は減少)	25,068	2,979
未成工事受入金の増減額(は減少)	3,426	1,424
前受金の増減額(は減少)	16,676	18,686
預り保証金の増減額(は減少)	3,766	2,246
未払消費税等の増減額(は減少)	1,169	1,576
その他	1,354	1,938
小計	37,100	14,357
利息及び配当金の受取額	77	67
利息の支払額	851	725
法人税等の支払額	1,502	415
営業活動によるキャッシュ・フロー	39,376	15,430
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	1,062	430
有形固定資産の売却による収入	1,421	6
無形固定資産の取得による支出	1,664	206
投資有価証券の取得による支出	19	100
投資有価証券の売却による収入	989	30
貸付けによる支出	4	11
貸付金の回収による収入	208	43
定期預金の預入による支出	3,680	600
定期預金の払戻による収入	5,890	82
その他	328	2,478
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,749	3,664

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9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	16,500	12,953
短期借入金の返済による支出	1,030	622
長期借入金の返済による支出	12,677	3,629
社債の償還による支出	280	280
ファイナンス・リース債務の返済による支出	589	613
自己株式の処分による収入	94	50
自己株式の取得による支出	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,016	7,857
現金及び現金同等物に係る換算差額	413	99
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	36,023	11,337
現金及び現金同等物の期首残高	72,031	40,492
現金及び現金同等物の四半期末残高	36,008	29,154

【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2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
税金費用の計算	税金費用については、当第2四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。 なお、当連結会計年度は課税所得の発生が見込まれないため、当第2四半期連結累計期間については、法人住民税均等割額年間発生見積額の2分の1に相当する金額を税金費用として計上しております。

【追加情報】

	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)	
第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号平成21年12月4日)を適用しております。	

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30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	1,615 百万円	1,578 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	21
計	1,636	1,600

- 2 当社においては、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。これら契約に基づく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23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
貸出コミットメントの総額	16,500百万円	16,500百万円
借入実行残高	16,500	16,500
差引額		

(四半期連結損益計算書関係)

1 業績の季節的変動

前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

当社グループは、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第4四半期に完成する請負契約が多く、賃貸事業はアパート完成に伴い管理戸数が増加することから、業績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

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
広告宣伝費	1,218 百万円	999 百万円
販売手数料	6	516
貸倒引当金繰入額	197	301
役員報酬	142	118
給料及び賞与	12,578	10,240
賞与引当金繰入額	176	-
退職給付引当金繰入額	605	413
賃借料	1,771	1,520
減価償却費	937	874
租税公課	1,619	1,570
その他	9,642	7,543

(四半期連結キャッシュ・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

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
現金及び預金勘定	36,548 百万円	29,854 百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	539	700
現金及び現金同等物	36,008	29,154

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)
【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	賃貸事業	アパート 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	170,038	67,733	3,444	3,768	244,985	3,329	248,315	-	248,315
セグメント間の内部売上 高 又は振替高	176	-	1,017	-	1,194	20	1,214	1,214	-
計	170,215	67,733	4,461	3,768	246,179	3,350	249,530	1,214	248,315
セグメント利益又は損失 ()	19,568	9,276	556	850	11,699	301	11,397	1,196	12,594

(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、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失()の調整額 1,196百万円には、セグメント間取引取消去28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,225百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

2. 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

「賃貸事業」及び「ホテルリゾート関連事業」セグメントにおいて、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アパート及び国内ホテルの帳簿価額を回収可能額まで減額しております。なお、当第2四半期連結累計期間における当該減損損失の計上額は、「賃貸事業」で268百万円、「ホテルリゾート関連事業」で39百万円であります。

当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	賃貸事業	アパート 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	184,194	30,885	3,052	4,345	222,478	565	223,044	-	223,044
セグメント間の内部売上 高 又は振替高	342	-	613	-	956	30	986	986	-
計	184,536	30,885	3,665	4,345	223,434	595	224,030	986	223,044
セグメント利益又は損失 ()	2,200	2,352	696	435	979	57	921	1,269	2,191

(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、住宅等不動産販売事業、ファイナンス事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失()の調整額 1,269万円には、セグメント間取引取消去3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,273百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失()は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

2. 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

「賃貸事業」セグメントにおいて、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アパートの帳簿価額を回収可能額まで減額しております。なお、当第2四半期連結累計期間における当該減損損失の計上額は75百万円であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第2四半期連結会計期間から、「その他」に含まれていた「シルバー事業」について量的な重要性が増したため、報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

また、前連結会計年度まで報告セグメントとして区分していた「住宅等不動産販売事業」は、事業縮小により重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間より「その他」に含めております。前第2四半期連結累計期間における「住宅等不動産販売事業」の売上高は2,811百万円、セグメント利益は195百万円、当第2四半期連結累計期間における「住宅等不動産販売事業」の売上高は46百万円、セグメント利益は27百万円であります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第2四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(金融商品関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度の末日と比較して著しい変動が認められないため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
1株当たり四半期純損失金額	115円48銭	30円82銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額(百万円)	17,555	5,203
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金額(百万円)	17,555	5,203
普通株式の期中平均株式数(千株)	152,024	168,844
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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23年11月2日

株式会社レオパレス21
取締役会 御中

太陽A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地 勉 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川 克明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成23年7月1日から平成23年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23年9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、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

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23年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四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。

利害関係

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

以上

-
- (注) 1. 上記は、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。