

【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24年2月8日
【四半期会計期間】	第39期第3四半期（自平成23年10月1日至平成23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 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3四半期連結 累計期間	第39期 第3四半期連結 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12月31日	自平成23年4月1日 至平成23年12月31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)	357,036	332,450	484,390
経常損失(百万円)	29,183	2,578	31,808
四半期(当期)純損失(百万円)	27,835	2,061	40,889
四半期包括利益又は包括利益(百万円)	24,935	1,014	39,868
純資産額(百万円)	47,941	32,101	33,040
総資産額(百万円)	319,156	258,291	298,274
1株当たり四半期(当期)純損失(円)	182.20	12.20	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(%)	15.0	12.4	11.1

回次	第38期 第3四半期連結 会計期間	第39期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成22年10月1日 至平成22年12月31日	自平成23年10月1日 至平成23年12月31日
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	66.64	18.58

- (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3四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3四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、第1四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3四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3四半期連結累計期間においては、大幅な収支改善により12億48百万円の営業利益を計上したものの、四半期純損益では20億61百万円の損失計上となりました。

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 (5) 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、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3四半期連結累計期間における国内経済は、緩やかな持ち直し傾向にあるものの、欧州の政府債務危機を背景とした海外景気の不振や為替レート・株価への影響など、依然として先行き不透明な状況で推移しました。住宅業界においても、貸家の新設住宅着工戸数は前年同期比減少基調にあり、厳しい経営環境が続いております。

このような状況のなか、当社グループは、賃貸事業への軸足転換に伴うアパート供給抑制策により、請負事業は大幅減収となりましたが、賃貸事業での各種付帯収益の拡大により売上高の確保を図りました。また、法人営業強化等による入居率の回復並びに徹底的なコスト削減等により営業損益が大幅に改善いたしました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は3,324億50百万円（前年同期比6.9%減）となりました。営業利益は、空室損失引当金の戻入106億49百万円等により12億48百万円（前年同期は営業損失204億64百万円）、経常利益は、海外子会社等の期末評価替えに伴う為替差損31億67百万円の発生等により25億78百万円の損失（前年同期比266億4百万円改善）、四半期純損失は20億61百万円（前年同期比257億73百万円改善）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、業績に季節的変動があります。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、第1四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3四半期の期末入居率は80.54%（前年同期末比+0.83ポイント）、期中平均入居率は80.70%（前年同期比+1.32ポイント）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、付帯収益（建物・家具家電メンテナンスサービス、BB保守サービス等）の拡大、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3四半期連結会計期間末の管理戸数は561千戸（前年度末比10千戸減）、直営店数は166店（前年度末比2店増）、加盟店数は180店舗（前年度末比59店増）といたしました。

これらの結果、売上高は2,798億40百万円（前年同期比6.8%増）、営業利益は29億71百万円（前年同期は営業損失240億49百万円）となりました。

アパート建築請負事業

当第3四半期連結累計期間の受注高は38億26百万円（前年同期比90.8%減）、受注残高は854億2百万円（前年同期末比41.2%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3四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408億59百万円（前年同期比49.0%減）、営業利益は16億97百万円（前年同期比76.6%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43億39百万円（前年同期比14.3%減）、営業損失は11億51百万円（前年同期比76百万円の損失増加）となりました。

シルバー事業

売上高は65億81百万円（前年同期比14.1%増）、営業損失は5億89百万円（前年同期比5億69百万円の改善）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8億29百万円（前年同期比79.8%減）、営業利益は1億12百万円（前年同期比61.6%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末比399億82百万円減少の2,582億91百万円となりました。これは主に、現金及び預金が126億46百万円、前払費用が34億22百万円、建物及び構築物が36億31百万円、長期前払費用が124億85百万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390億42百万円減少の2,261億90百万円となりました。これは主に、有利子負債残高が76億79百万円増加の515億38百万円となった一方、前受金が188億54百万円、空室損失引当金が106億49百万円、長期預り敷金保証金が147億44百万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9億39百万円減少の321億1百万円となりました。これは主に、為替換算調整勘定のマイナス残高が11億76百万円減少した一方、四半期純損失の計上により利益剰余金が20億61百万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1.3ポイント上昇し12.4%となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 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3四半期連結累計期間においては、大幅な収支改善により12億48百万円の営業利益を計上したものの、四半期純損益では20億61百万円の損失計上となりました。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、販売促進費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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成23年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年2月8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10月1日～ 平成23年12月31日	-	175,443,915	-	56,562	-	31,587

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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 4,569,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 170,859,000	1,708,590	-
単元未満株式	普通株式 15,915	-	-
発行済株式総数	175,443,915	-	-
総株主の議決権	-	1,708,590	-

(注)「完全議決権株式(その他)」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」の欄には、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1,744,100株あります。これは、当第3四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3四半期連結会計期間（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,674	28,027
売掛金	6,259	3,859
完成工事未収入金	2,117	822
営業貸付金	4,311	3,383
有価証券	-	9
販売用不動産	13	13
仕掛販売用不動産	104	70
未成工事支出金	586	1,171
原材料及び貯蔵品	457	474
前払費用	23,878	20,456
繰延税金資産	3,712	3,473
未収入金	1,234	497
その他	11,872	9,371
貸倒引当金	1,005	971
流動資産合計	94,219	70,662
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	59,191	55,559
土地	84,851	84,401
リース資産(純額)	3,510	2,804
建設仮勘定	66	213
その他(純額)	2,665	2,021
有形固定資産合計	150,284	145,000
無形固定資産	7,588	7,258
投資その他の資産		
投資有価証券	6,534	6,697
長期貸付金	601	582
固定化営業債権	4,452	2,379
長期前払費用	34,222	21,736
繰延税金資産	2,269	2,212
その他	3,102	4,735
貸倒引当金	5,077	3,039
投資その他の資産合計	46,105	35,304
固定資産合計	203,979	187,564
繰延資産	75	65
資産合計	298,274	258,291

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,699	2,563
工事未払金	12,634	7,629
短期借入金	34,502	45,265
1年内償還予定の社債	560	560
リース債務	1,230	1,264
未払金	11,685	8,390
未払費用	4	101
未払法人税等	426	174
前受金	97,154	78,299
未成工事受入金	4,055	7,011
完成工事補償引当金	133	71
保証履行引当金	135	215
災害損失引当金	1,189	388
地上デジタル放送対応引当金	1,188	484
資産除去債務	30	27
その他	6,090	4,402
流動負債合計	173,719	156,850
固定負債		
社債	2,600	2,320
長期借入金	2,227	165
リース債務	2,738	1,962
退職給付引当金	7,873	7,977
空室損失引当金	32,605	21,955
長期預り敷金保証金	26,035	11,290
資産除去債務	47	50
長期前受金	14,830	22,306
長期未払金	1,210	11
その他	1,344	1,299
固定負債合計	91,513	69,339
負債合計	265,233	226,190
純資産の部		
株主資本		
資本金	56,562	56,562
資本剰余金	34,334	33,961
利益剰余金	46,552	48,613
自己株式	5,502	5,057
株主資本合計	38,842	36,852
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	204	71
繰延ヘッジ損益	3	-
為替換算調整勘定	6,018	4,841
その他の包括利益累計額合計	5,817	4,770
新株予約権	15	19
純資産合計	33,040	32,101
負債純資産合計	298,274	258,291

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
売上高	357,036	332,450
売上原価	334,000	295,434
売上総利益	23,036	37,015
販売費及び一般管理費	43,500	35,767
営業利益又は営業損失()	20,464	1,248
営業外収益		
受取利息	46	37
投資不動産販売収入	90	-
償却債権取立益	-	418
債務勘定整理益	-	411
その他	465	323
営業外収益合計	601	1,190
営業外費用		
支払利息	1,255	988
支払手数料	713	474
為替差損	6,693	3,167
持分法による投資損失	190	190
その他	467	196
営業外費用合計	9,320	5,017
経常損失()	29,183	2,578
特別利益		
固定資産売却益	196	0
貸倒引当金戻入額	155	-
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	3,040	1,185
特別損失		
固定資産売却損	14	0
固定資産除却損	84	55
減損損失	577	77
投資有価証券売却損	51	-
貸倒引当金繰入額	60	-
仕組預金解約損	753	-
災害による損失	-	4
特別損失合計	1,542	137
税金等調整前四半期純損失()	27,685	1,529
法人税等	149	531
四半期純損失()	27,835	2,061

【四半期連結包括利益計算書】
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
四半期純損失()	27,835	2,061
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	69	132
為替換算調整勘定	2,967	1,176
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	2,899	1,047
四半期包括利益	24,935	1,014
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	24,935	1,014

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
(持分法適用の範囲の重要な変更) 当第3四半期連結会計期間より、新たに株式を取得した株式会社LIXILリニューアルを持分法適用の範囲に含めております。

【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3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
(税金費用の計算) 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。 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3四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4分の3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3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31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。
(法人税率の変更等による影響) 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.69%から、平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.01%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.64%となります。この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は393百万円減少し、法人税等調整額は同額増加しております。

【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3四半期連結会計期間 (平成23年12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	1,615百万円	1,560百万円
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
関連会社(トヨタミヤマ工業株)の仕入先に対する保証債務	-	182
計	1,636	1,764

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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31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)

前第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23年12月31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。

(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に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
減価償却費	4,841百万円	4,502百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	261,924	80,162	5,064	5,769	352,920	4,116	357,036	-	357,036
セグメント間の内部売上 高 又は振替高	284	-	1,343	-	1,628	37	1,665	1,665	-
計	262,208	80,162	6,408	5,769	354,549	4,153	358,702	1,665	357,036
セグメント利益又は損失 ()	24,049	7,252	1,075	1,159	19,031	292	18,739	1,725	20,464

(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 1,725百万円には、セグメント間取引消去38百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,763百万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3四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537百万円、「ホテルリゾート関連事業」で39百万円であります。

当第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23年12月31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	279,840	40,859	4,339	6,581	331,620	829	332,450	-	332,450
セグメント間の内部売上 高 又は振替高	265	-	1,043	-	1,309	45	1,354	1,354	-
計	280,106	40,859	5,383	6,581	332,930	874	333,805	1,354	332,450
セグメント利益又は損失 ()	2,971	1,697	1,151	589	2,927	112	3,039	1,790	1,248

(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 1,790百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,799百万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利益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3四半期連結累計期間における当該減損損失の計上額は77百万円であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

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3四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3,345百万円、セグメント利益は156百万円、当第3四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49百万円、セグメント利益は13百万円であります。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四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。

(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3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
1株当たり四半期純損失金額	182円20銭	12円20銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額(百万円)	27,835	2,061
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)	27,835	2,061
普通株式の期中平均株式数(千株)	152,771	168,925
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24年2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3四半期連結会計期間（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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、四半期連結包括利益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12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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。