

平成14年 6月10日

株 主 各 位

東京都中野区本町二丁目54番11号  
**株式会社 レオパレス21**  
代表取締役社長 深 山 祐 助

## 第29期定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、当社第29期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成14年 6月27日（木曜日）午前10時
2. 場 所 東京都中野区本町二丁目54番11号  
株式会社レオパレス21 本社ビル地下 1 階イベントホール
3. 会議の目的事項  
報告事項 第29期（平成13年 4月 1日から平成14年 3月31日まで）営業報告書、貸借対照表及び損益計算書報告の件  
決議事項  
第 1 号議案 第29期損失処理案承認の件  
第 2 号議案 資本準備金減少の件  
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（22頁）に記載のとおりであります。  
第 3 号議案 定款一部変更の件  
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（22頁から26頁）に記載のとおりであります。  
第 4 号議案 取締役の報酬額改定の件  
第 5 号議案 監査役 1 名選任の件  
第 6 号議案 会計監査人選任の件

以 上

（お願い）

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提示くださいますようお願い申し上げます。

(添付書類)

## 営業報告書

〔自 平成13年4月1日〕  
〔至 平成14年3月31日〕

### 1. 営業の概況

#### (1) 営業の経過及び成果

当期のわが国経済は、IT関連企業等の急激な収益悪化に伴う設備投資の落ち込みや、所得・雇用環境の悪化を背景とした個人消費の低迷などにより、期を通して厳しい状況のまま推移いたしました。

住宅投資については、貸家が前年度比5.8%増加の442千戸となったものの、持家・分譲住宅が減少し、平成13年度の住宅着工戸数は前年度比3.3%減少の1,173千戸となり、2年連続して前年度を下回りました。

このような状況下において、当社の当期業績は、前期比大幅増収増益となり、売上高・経常利益ともに過去最高を達成することができました。

アパート建築請負部門においては、当期末111店となり全国的な営業店舗網の確立による積極的な営業活動と昨年7月に耐久性・防音断熱性に優れた新商品「ハイブリッド」(スチール2×4工法)の投入が功を奏し、受注が順調に推移いたしました。

また、賃貸部門においては、管理戸数の増加とともに、今年2月に、家具付月極めレンタルルーム「マンスリーレオパレス」を、より入居者のニーズに対応すべく、従来の月単位に週単位の料金システムを加えた「マンスリーレオパレス フラット」に変更、順調に推移いたしました。

この結果、当期の売上高は2,895億62百万円(前期比59.9%増)、経常利益は、売上高増加により営業店舗拡充等に伴う経費増加を吸収して306億13百万円(前期比2.0倍)、また、税引後の当期利益は158億31百万円(前期は396億44百万円の損失)となりました。

主要部門の概要は以下のとおりであります。

#### (1) 建築請負部門

アパートの建築請負に特化しており、完成工事高は1,544億32百万円と前期比2.4倍となりました。また、当期末受注残高は前期末比26.9%増加の945億55百万円を確保しております。

## (0) 賃 貸 部 門

自社物件の賃貸のほか、建築請負したアパートの一括借上による賃借物件の賃貸等を行っており、賃貸及び管理収入は1,267億85百万円と前期比17.2%増加となりました。また、アパート管理戸数は、前期末比29千戸増加の181千戸となっております。

## (2) 設 備 投 資 の 状 況

当期に購入した設備（賃貸用不動産）は、土地17億31百万円、建物15億67百万円であります。

## (3) 資 金 調 達 の 状 況

特に記載すべき事項はありません。

## (4) 会 社 が 対 処 す べ き 課 題

当社は「レオパレス21」のブランドでアパートの建築請負工事と、そのアパートの運営管理を行う賃貸事業を主要事業として全国展開しております。

当社の最重要課題は財務内容の改善であります。具体的には、繰越欠損金の早期解消のため、全社一丸となって業績向上に取り組んでまいりました。

当期もほぼ計画通りの業績を残すことができましたが、今回の第29期定時株主総会に法定準備金の減少を付議し、ご承認を得ることにより、繰越欠損金の解消が実現することとなります。

おかげさまで、建築請負部門において受注高は順調に推移しており、賃貸部門においても「マンスリーレオパレス フラット」は引き続き順調な実績を維持しております。従って、今後も増収増益基調が維持できるものと確信しております。

なお、当期は不動産証券化ビジネスにも進出し、その第1弾として、SPC（特定目的会社）を使い当社所有のアパートを対象とした不動産小口証券化を平成13年8月に実施いたしました。不動産証券化については、新しいビジネスモデルが構築できると考え、今後も積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

今後とも、収益力向上のため営業体制の強化はもちろん独創的な商品やサービスの提供開発により、業績向上に一段の経営努力を傾けてまいる所存であります。その取組みの一つとして、本格的なIT・インターネット

時代の到来を迎え、アパート入居者の幅広いニーズに応えるため、入居者向けブロードバンド事業に進出すべく準備を進めております。

また、海外子会社で運営しているグアムのリゾート運営に関しましては、年々経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。グアム子会社の繰越欠損金につきましても、当社単体の収益体力で子会社支援処理を実施し、当期解消いたしました。前期から段階的に再開いたしました追加工事につきましては、具体的には、堅調な観光需要と急増しておりますグアムのブライダル需要にも対応すべく、レオパレスリゾートの中心部に躯体のみ完成しておりますホテル等の内装工事とその周辺整備工事を数年かけて完成させる計画であります。当期はコンドミニアム1棟118室の内装工事（平成13年7月）と既に営業中のタモン湾に面したホテル「ウェスティン・リゾートグアム」に「セント・レオ・チャペル」の新設とスイートルーム10室の増設工事（平成13年11月）が完了し、稼働を開始いたしております。

なお、今後の計画につきましては、不動産流動化等も含めた商品化による販売を企画、実施して投下資金の回収を図りながら、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡を目指し、段階的かつ長期的視野に立った施設の充実を図ってまいりたい所存であります。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

#### (5) 営業成績及び財産の状況の推移

区 分	第 26 期 平成10年度	第 27 期 平成11年度	第 28 期 平成12年度	第 29 期 平成13年度
売 上 高(百万円)	184,916	200,378	181,078	289,562
経 常 利 益(百万円)	13,512	15,354	15,060	30,613
当期利益( 損失)(百万円)	15,643	2,412	39,644	15,831
1株当たり当期利益( 損失)(円)	242.76	34.70	371.40	130.88
総 資 産(百万円)	368,992	375,478	316,556	340,183
純 資 産(百万円)	42,264	62,736	24,496	44,083

- (注) 1. 1株当たり当期利益( 損失)は、期中平均発行済株式総数(第29期は、自己株式控除後)に基づき算出したものであります。
2. 第26期の当期利益は、債務免除による特別利益131億32百万円を計上したため増加しております。
3. 第28期の当期損失は、海外子会社の累積損失相当額等688億円を一括して特別損失処理したためであります。

## 2. 会 社 の 概 況 (平成14年 3月31日現在)

### (1) 主 要 な 事 業 内 容

建築工事請負

不動産の賃貸

不動産分譲

不動産を担保とする貸付、その他の金銭貸付

クラブ会員券募集に関する業務

ホテル、スポーツクラブの経営

### (2) 主 要 な 営 業 所

本 社 東京都中野区本町二丁目54番11号

支 店 札幌店(札幌市中央区) 甲府店(山梨県甲府市)

盛岡店(岩手県盛岡市) 静岡店(静岡県静岡市)

仙台店(仙台市青葉区) 名古屋店(名古屋市中区)

郡山店(福島県郡山市) 四日市店(三重県四日市市)

宇都宮店(栃木県宇都宮市) 金沢店(石川県金沢市)

水戸店(茨城県水戸市) 京都店(京都市中京区)

高崎店(群馬県高崎市) 姫路店(兵庫県姫路市)

大宮店(埼玉県さいたま市) 岡山店(岡山県岡山市)

船橋店(千葉県船橋市) 広島店(広島市南区)

立川店(東京都立川市) 米子店(鳥取県米子市)

横浜店(横浜市神奈川区) 熊本店(熊本県熊本市)

新潟店(新潟県新潟市) 鹿児島店(鹿児島県鹿児島市)

長野店(長野県長野市) 沖縄店(沖縄県那覇市)

レオパレスワールド新宿(東京都新宿区)

レオパレスワールド大阪(大阪市北区)

レオパレスワールド福岡(福岡市中央区)

ホ テ ル ホテルレオパレス札幌(札幌市中央区)

ホテルレオパレス名古屋(名古屋市千種区)

(3) 株式の状況

会社が発行する株式の総数	250,000,000株
発行済株式の総数	123,412,915株
当期中の発行済株式数の増加	
・転換社債の転換により発行した株式数	13,806,437株
株主数	13,280名
大株主(上位7名)	

株主名	所有株式数	持株比率	当社の当該株主への出資状況	
			持株数	出資比率
深山祐助	18,950千株	15.35%	-千株	-%
(株)ケイディアイ	10,000	8.10	-	-
トヨーカネツ(株)	3,045	2.46	3,500	2.52
野口孝行	1,529	1.23	-	-
(株)あさひ銀行	1,377	1.11	-	-
(株)三井住友銀行	1,314	1.06	-	-
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)(信託口)	1,285	1.04	-	-

(注) (株)あさひ銀行は、平成14年3月1日をもって株式交換(交換比率1対1)により持株会社である(株)大和銀ホールディングスの完全子会社となりました。このため、当社が保有していた(株)あさひ銀行の株式は、同日以降、(株)大和銀ホールディングスの株式に交換され、持株数は23,688千株(持株比率0.42%)となっております。

(4) 自己株式の取得、処分等及び保有

取得株式

単元未満株式(単位未満株式を含む)の買取りによる取得	
普通株式	36,575株
取得価額の総額	18,054千円
決算期における保有株式	
普通株式	109,107株

#### (5) 従業員の状況

区 分	従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
男 子	2,753名	447名増	29.3才	3年0ヵ月
女 子	736名	77名増	26.1才	2年6ヵ月
合計又は平均	3,489名	524名増	28.7才	2年11ヵ月

(注) 従業員数には、出向者24名を含み、嘱託・準社員37名を除いております。

#### (6) 重要な企業結合の状況

##### 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社持株比率	主要な事業内容
MDI Guam Corporation	26,000千米ドル	100%	リゾート、ホテル事業

##### 企業結合の成果

当社の連結対象会社は9社、持分法適用会社は1社であります。

当期の連結売上高は2,956億83百万円（前期1,869億91百万円）、経常利益は322億55百万円（前期131億76百万円）を計上し、当期純利益は187億63百万円（前期328億43百万円）となりました。

#### (7) 主要な借入先

借 入 先	借 入 金 残 高	借入先が所有する当社の株式	
		持 株 数	出 資 比 率
(株) 三井住友銀行	45,187百万円	1,314千株	1.06 %
(株) あさひ銀行	39,729	1,377	1.11
(株) 東京三菱銀行	21,381	897	0.72
あさひ銀リテール ファイナンス(株)	17,424	-	-
あたごファイナンス(株)	15,048	-	-

(8) 取締役及び監査役

地	位	氏	名	担	当
取 代	締 表 取	深	山 祐 助		
取	締 役 副	谷	口 忠	財務経理、関連事業担当	
取	締 役 副	野	口 孝 行	業務管理担当	
取	締 役 副	大	場 富 夫	営業総本部総本部長	
専	務 取	北	川 芳 輝	営業総本部副本部長	
常	務 取	深	山 英 世	賃貸事業本部長	
常	務 取	笹	原 邦 昭	営業総本部副本部長	
常	務 取	西	田 次 郎	建築事業部長	
取	締 役	上	原 義 則	人事部長兼総務部長	
取	締 役	篠	崎 敬 一	賃貸事業部本部長	
取	締 役	木	村 鋼	建築事業部建築部長	
取	締 役	坂	口 康 英	営業総本部副本部長	
取	締 役	三	池 嘉 一	営業総本部副本部長	
取	締 役	阿	部 聡	賃貸事業部企画部長	
常	勤 監 査	香	田 義 隆		
常	勤 監 査	古	畑 克 巳		
監	査 役	土	橋 榮 一		

- (注) 1. 監査役 古畑克巳及び土橋榮一の両氏は、商法特例法第18条第1項に定める社外監査役であります。
2. 当期中における取締役の担当の異動は、次のとおりであります。  
平成13年7月1日付

氏	名	変更後担当	変更前担当
北	川 芳 輝	営業総本部副本部長	不動産事業部担当
坂	口 康 英	営業総本部副本部長	賃貸事業部副本部長

3. 決算期後における取締役の担当の異動は、次のとおりであります。  
平成14年5月1日付

氏	名	変更後担当	変更前担当
西	田 次 郎	営業総本部担当	建築事業部長
上	原 義 則	人事部長	人事部長兼総務部長
篠	崎 敬 一	経理部担当	賃貸事業部副本部長
木	村 鋼	建築事業部長	建築事業部建築部長
坂	口 康 英	総務部長	営業総本部副本部長

- (9) 決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実  
特に記載すべき事項はありません。

(注) この営業報告書に記載の金額及び株式数は、表示単位未満を切り捨てております。

## 貸借対照表

(平成14年3月31日現在)

(単位 百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	109,775	流動負債	132,266
現金預金	39,056	買掛金	566
売掛金	2,832	工事未払金	49,263
完成工事未収入金	10,796	短期借入金	48,533
営業貸付金	23,548	未払金	6,524
有価証券	11	未払費用	149
販売用不動産	422	未払法人税等	58
仕掛販売用不動産	3,583	前受金	7,940
未成工事支出金	4,856	未成工事受入金	14,806
貯蔵品	272	預り金	2,759
前払費用	3,606	前受収益	4
繰延税金資産	3,805	賞与引当金	1,311
未収入金	17,811	その他の流動負債	348
その他の流動資産	837	固定負債	163,833
貸倒引当金	1,667	長期借入金	143,776
固定資産	230,408	退職給付引当金	987
有形固定資産	128,622	預り敷金保証金	18,955
建物	31,701	長期未払金	114
構築物	195	負債合計	296,099
機械装置	6	(資本の部)	
車輛運搬具	10	資本金	33,274
工具器具備品	977	法定準備金	32,723
土地	94,836	資本準備金	32,526
建設仮勘定	893	利益準備金	196
無形固定資産	539	欠損金	21,574
借地権	161	当期未処理損失	21,574
ソフトウェア	137	(うち当期利益)	( 15,831)
電話加入権	240	評価差額金	296
投資等	101,246	自己株式	42
投資有価証券	4,299	資本合計	44,083
子会社株式	68,111	負債・資本合計	340,183
長期貸付金	19,780		
固定化営業債権	18,644		
長期前払費用	7,277		
繰延税金資産	97		
その他の投資等	2,934		
貸倒引当金	19,900		
資産合計	340,183		

# 損 益 計 算 書

(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

(単位 百万円)

科 目		金 額	
経常損益の部の部	営業収益		
	売上高		289,562
	営業費用		
	売上原価	214,966	
	販売費及び一般管理費	41,082	256,048
	営業利益		33,514
	営業外収益		
	受取利息	43	
	その他	870	913
	営業外費用		
支払利息	3,300		
その他	514	3,814	
経常利益			30,613
特別損益の部	特別利益		
	貸倒引当金戻入益	54	
	債務免除益	5,000	5,054
	特別損失		
	固定資産売却損	18	
	固定資産除却損	1,623	
	投資有価証券評価損	2,385	
	貸倒引当金繰入額	2,914	
	退職給付会計基準変更時差異償却	157	7,098
税引前当期利益			28,568
法人税、住民税及び事業税		119	
法人税等更正額		190	
法人税等調整額		12,426	12,737
当期利益			15,831
前期繰越損失			37,405
当期末処理損失			21,574

(注)

1. 記載の金額は、表示単位未満を切り捨てております。

2. 重要な会計方針

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式.....移動平均法による原価法

その他有価証券..... 時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ.....時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用

不動産及び未成工事支出金.....個別法による原価法

貯 蔵 品.....主に最終仕入原価法

(4) 固定資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産.....定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物.....22年～47年

上記以外の有形固定資産.....定率法

ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物.....50年

工具器具備品.....5年

無形固定資産.....自社利用のソフトウェアは、定額法により5年で償却

長期前払費用.....均等償却

なお、主な償却期間は3年～10年であります。

(5) 外貨建の資産及び負債の.....外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場に本邦通貨への換算基準

により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(6) 引当金の計上基準

- 貸倒引当金.....売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- 賞与引当金.....従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。
- 退職給付引当金.....従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。  
なお、会計基準変更時差異（785百万円）については、5年による按分額を特別損失として処理しております。  
数理計算上の差異は、各期の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌期から費用処理しております。

- (7) リース取引の処理方法.....リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(8) ヘッジ会計の方法

- ヘッジ会計の方法.....繰延ヘッジ処理によっております。
- ヘッジ手段とヘッジ対象.....ヘッジ手段.....金利キャップ  
ヘッジ対象.....借入金
- ヘッジ方針.....将来の市場金利上昇リスクを回避するため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。
- ヘッジ有効性評価の方法.....ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー総額の変動額を比較検討し、有効性を評価しております。

- (9) 消費税及び地方消費税の処理方法.....税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。

3. 追加情報

- 自己株式.....前期まで流動資産の「有価証券」に含めて表示していた「自己株式」は、計算書類規則の改正により、当期より資本の部の末尾に表示しております。

#### 4. 貸借対照表関係

(1) 子会社に対する金銭債権・債務	短期金銭債権	416百万円
	長期金銭債権	17,121百万円
	短期金銭債務	245百万円
	長期金銭債務	3,521百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 18,277百万円

(3) 有形固定資産に含まれている休止固定資産 土地 3,487百万円

(4) リース契約により使用している固定資産

貸借対照表に計上した固定資産のほか、賃貸用不動産備え付け家具及び家電製品、営業用車輛、電子計算機及びその周辺機器については、リース契約により使用しております。

(5) 担保に供している資産	現金預金	19百万円
	営業貸付金	20,560百万円
	仕掛販売用不動産	766百万円
	その他の流動資産(未収収益)	21百万円
	建物	24,646百万円
	構築物	119百万円
	土地	78,325百万円
	投資有価証券	593百万円
	固定化営業債権	17,326百万円
	その他の投資等(会員権)	420百万円

営業保証金の代用として法務局に供託している投資有価証券 39百万円

(6) 主な外貨建資産	子会社株式	68,081百万円	( 475,500千米ドル )
	長期貸付金	8,579百万円	( 60,164千米ドル )

(7) 保証債務

子会社の金融機関からの借入金及び工事未払金に対する保証債務	32,350百万円
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	883百万円
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	349百万円

- (8) 当社は、子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島においてゴルフ場、ホテルを中心とする大型リゾート開発事業（既投資額131,320百万円、985,516千米ドル）を行っております。

現在、完成しているコンドミニウム及びデュープレックス（戸建住宅）は、それぞれホテル及び賃貸住宅として営業しており、その取得価額は19,747百万円（149,655千米ドル）、簿価は17,065百万円（129,336千米ドル）であります。ゴルフコースは27ホールが営業しており、その取得価額は28,525百万円（216,183千米ドル）、簿価は22,732百万円（172,283千米ドル）であります。また、タモン湾に面したホテルはウェスティンホテルカンパニーに運営委託し営業しており、その取得価額は28,861百万円（218,733千米ドル）、簿価は23,863百万円（180,855千米ドル）であります。なお、事業計画にあります工事の未完成部分のうち、コンドミニウム、ホテル等につきましては、前期から追加工事に着手いたしました。そのうち、コンドミニウム1棟の内装工事とタモン湾に面したホテルのチャペルの新設等が当期中に完了し、いずれも営業を開始しております。また、今後についても、不動産流動化等も含めた商品化による販売を企画、実施しつつ段階的かつ長期的視野に立って施設の充実を図っていく計画であります。これらの開発用不動産として40,671百万円（308,235千米ドル）が建設仮勘定等に計上されております。（取得価額及び簿価は、いずれも平成13年12月31日現在のMDI Guam Corporationにおける数値であります。）

この大型リゾートに係る当社の金融機関等からの借入金37,600百万円及び同未払利息232百万円は、金融機関との協定書（有効期限 平成17年12月末）等に基づき返済しております。

MDI Guam Corporationの平成13年12月31日に終了した事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。

#### 財 政 状 態

総 資 産	112,112百万円	( 849,656千米ドル)
負 債	45,031百万円	( 341,277千米ドル)
資本金及び払込剰余金	67,080百万円	( 508,379千米ドル)

#### 経 営 成 績

売 上 高	4,301百万円	( 32,597千米ドル)
売 上 原 価	303百万円	( 2,302千米ドル)
販 売 管 理 費	5,757百万円	( 43,634千米ドル)
（内 減価償却費）	2,001百万円	( 15,168千米ドル)
そ の 他 の 利 益	33,480百万円	( 253,733千米ドル)
当 期 利 益	31,720百万円	( 240,394千米ドル)

なお、その他の利益には為替換算差益4,091百万円（31,005千米ドル）、為替差益7,271百万円（55,109千米ドル）及び、当社に対する未払利息の免除に伴う債務免除益21,490百万円（162,869千米ドル）が含まれております。

当該事業の推進に関連してリゾートクラブの会員権、コンドミニウム及びデュープレックスの販売は当社が行っており、当社は、MDI Guam Corporation及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。

MDI Guam Corporation		
子会社株式	59,342百万円	(475,500千米ドル)
長期貸付金	13,621百万円	(内米ドル 58,981千米ドル)
保証債務	28,684百万円	
リゾートクラブ会員		
預り保証金	15,959百万円	

当期において、当社は当社に対する長期貸付金のうち38,000百万円を支援処理した結果、同社の繰越欠損金は解消いたしました。当該大型リゾート事業の収益は種々の諸施策により改善しておりますが、今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、財政状態が再び悪化した場合には、当該開発事業にかかる追加損失の生じる可能性があります。

(9) 取締役に対する金銭債務 3,950百万円

(10) 1株当たり当期利益 130円88銭

## 5. 損益計算書関係

### 子会社との取引高

営業取引高	営業収益	3百万円
	営業費用	1,726百万円
営業取引以外の取引高	受取利息	5百万円
	支払利息	70百万円
	雑損失	60百万円

6. 税効果会計関係

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

第29期（平成14年3月31日現在）

（単位 百万円）

繰延税金資産	
株式評価損否認額	4,738
貸倒引当金否認額	3,660
賃貸収入前受金否認額	2,004
固定資産評価損否認額	1,654
繰越欠損金	1,320
貸倒損失否認額	1,069
賞与引当金損金算入限度額	388
販売促進費否認額	312
退職給付引当金損金算入限度超過額	288
販売用不動産評価損否認額	263
減価償却超過額	151
ソフトウェア一括償却否認額	130
少額資産償却超過額	63
未払販売手数料否認額	39
その他	176
繰延税金資産小計	16,262
評価性引当額	12,341
繰延税金資産合計	3,920
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	17
繰延税金負債合計	17
繰延税金資産（負債）の純額	3,903

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の原因となった  
主要な項目別の内訳

第29期（平成14年3月31日現在）

（単位 %）

法定実効税率	42.05
（調整）	
評価性引当金の増加	0.62
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.48
住民税均等割等	0.42
その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.59

## 7. 退職給付関係

### (1) 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職一時金制度を設けているほか、総合型厚生年金基金に加入していません。

### (2) 退職給付債務に関する事項（平成14年3月31日現在）

イ．退職給付債務	1,480百万円
ロ．会計基準変更時差異の未処理額	471
ハ．未認識数理計算上の差異	21
ニ．退職給付引当金（イ＋ロ＋ハ）	987

当社は、日本住宅建設産業厚生年金基金に加入していますが、当該厚生年金基金制度は、退職給付会計実務指針33項の例外処理を行う制度であります。同基金の年金残高のうち、当社の掛金拠出割合に基づく期末の年金資産残高は、6,260百万円であります。

### (3) 退職給付費用に関する事項（自平成13年4月1日 至平成14年3月31日）

イ．勤務費用	863百万円
ロ．利息費用	28
ハ．会計基準変更時差異の費用処理額	157
ニ．数理計算上の差異の費用処理額	5
ホ．退職給付費用（イ＋ロ＋ハ＋ニ）	1,053

総合型厚生年金基金である「日本住宅建設産業厚生年金基金」の掛金594百万円は、勤務費用に含めております。

### (4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ．退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
ロ．割引率	2.2%
ハ．数理計算上の差異の処理年数	発生年度の翌期から5年間（発生時の従業員の平均残存勤務期間）にわたり、定額法により費用処理することとしております。
ニ．会計基準変更時差異の処理年数	発生年度より5年間にわたり、定額法により費用処理しております。

## 損 失 処 理 案

(単位 円)

項 目	金 額
当 期 未 処 理 損 失	21,574,177,336
これを次のとおり処理します。	
損 失 処 理 額	
法 定 準 備 金 取 崩 額	
利 益 準 備 金 取 崩 額	196,725,600
資 本 準 備 金 取 崩 額	21,377,451,736
次 期 繰 越 損 失	0

# 会計監査人の監査報告書謄本

## 監 査 報 告 書

平成14年 5月23日

株式会社 レオパレス21

(登録簿上の商号 株式会社レオパレス二十一)

取締役社長 深 山 祐 助 殿

監査法人 トーマツ

代表社員  
関与社員

公認会計士 堤 佳 史 (印)

代表社員  
関与社員

公認会計士 中 川 幸 三 (印)

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条の規定に基づき、株式会社レオパレス21（登録簿上の商号 株式会社レオパレス二十一）の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第29期営業年度の貸借対照表、損益計算書、営業報告書のうち会計に関する部分及び損失処理案並びに附属明細書のうち会計に関する部分について監査を行った。なお、営業報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計に関する部分は、会計帳簿の記録に基づいて記載されている事項である。

この監査に当たり当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。なお、この監査手続は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い会社の財産及び損益の状況を正しく示している。
- (2) 営業報告書のうち会計に関する部分は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示している。
- (3) 損失処理案は、法令及び定款に適合している。
- (4) 附属明細書のうち会計に関する部分については、商法の規定により指摘すべき事項はない。

貸借対照表関係注記事項(8)に記載されているとおり、会社は子会社であるMDI Guam Corporationを通じてグアム島において大型リゾート開発事業を推進中であり、リゾート施設の一部は、既に完成し営業を行っているが、未完成部分の一部については、前期から追加工事に着手している。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、財政状態が再び悪化した場合には、当該開発事業にかかる追加損失の生じる可能性がある。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

## 監査役会の監査報告書謄本

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第29期営業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業の報告を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査し、また、会計監査人から報告及び説明を受け、計算書類及び附属明細書につき検討を加えました。子会社に対しても営業の報告を求め、必要に応じて重要な子会社に赴き、業務及び財産の状況を調査しました。

取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益の供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等に関しては、上記の監査の方法のほか、必要に応じて取締役等から報告を求め、当該取引の状況を詳細に調査いたしました。

#### 2. 監査の結果

- (1) 会計監査人 監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (2) 営業報告書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 損失処理に関する議案は、会社財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。
- (4) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。
- (5) 取締役の職務遂行に関しては、子会社に関する職務を含め、不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

なお、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益の供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等についても取締役の義務違反は認められません。

平成14年5月25日

株式会社レオパレス21 監査役会

監査役(常勤) 香 田 義 隆 (印)

監査役(常勤) 古 畑 克 巳 (印)

監 査 役 土 橋 榮 一 (印)

(注) 上記監査役 古畑克巳、監査役 土橋榮一は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

以 上

## 議決権の行使についての参考書類

1. 総株主の議決権の数 121,445個

### 2. 議案及び参考事項

#### 第1号議案 第29期損失処理案承認の件

議案の内容につきましては前記添付書類（19頁）に記載のとおりであります。

当期は、法定準備金（利益準備金、資本準備金）を取崩すことにより未処理損失を解消することにしております。

このため、株主の皆様には誠に申し訳なく存じますが、当期の配当につきましては、前期に引き続き見送らせていただきたいと思います。なにとぞご了承賜りますようお願い申し上げます。

#### 第2号議案 資本準備金減少の件

商法第289条第2項の規定に基づき、配当可能利益の充実など今後の資本政策に備えるため、資本準備金を2,830,308,382円減少し、剰余金に振り替えたいと存じます。

なお、資本準備金の額は、第1号議案が承認されますと11,148,895,089円となり、さらに本議案が承認されますと8,318,586,707円（資本金の4分の1相当額）となります。

#### 第3号議案 定款一部変更の件

議案の要領は次のとおりであります。

##### 1. 変更の理由

(1) 「商法等の一部を改正する等の法律」（平成13年法律第79号）が平成13年10月1日に施行され、額面株式の廃止、単元株制度の創設、株式消却特例法の廃止などがなされたことに伴い、これに対応した所要の変更を行うものであります。

(2) 事業展開を考慮し、事業目的の追加を行うものであります。

## 2. 変更の内容

現行の定款と変更案は次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 定 款	変 更 案
<p>(目 的)</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸、管理</li> <li>2. 土木、建築工事の調査、設計、施工、監理およびその請負</li> <li>3. 住宅建築資材および住宅設備機器の製造ならびに販売</li> <li>4. 不動産担保貸付事務代行ならびに債務保証</li> <li>5. 不動産および不動産に関する権利または有価証券を担保とする金銭貸付ならびにその他の金銭貸付</li> <li>6. 抵当証券の売買、保護預り</li> <li>7. 損害保険の代理業および生命保険の募集に関する業務</li> <li>8. ゴルフ場、テニス場、スポーツクラブ等のスポーツ施設の所有、賃借、管理</li> <li>9. ホテル、旅館、飲食店、サウナ風呂ならびに遊戯場の経営</li> <li>10. クラブ会員券募集および受託に関する業務</li> <li>11. 出版物の製作、販売</li> <li>12. 広告代理業</li> <li>13. 室内装飾品、スポーツ用品および家庭用品の販売ならびに輸出入</li> <li>14. 建物、家具、家電化製品、スポーツ用品ならびに日用品のリース業</li> <li>15. 航空機、船舶のリース業</li> </ol>	<p>(現行どおり)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>16. 貴金属類、装身具類、家電製品、衣料品、食器、寝具用品、楽器、家具用品、インテリア用品、室内調度品、日用大工用品、園芸用品器具、印鑑、玩具、スポーツ用品機器、光学機器、剥製品、自転車ならびにその部分品、医療・美容用機器、医薬部外品等の販売ならびに通信販売</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>17. 前各号に附帯または関連する一切の業務</p> <p>(発行する株式の総数)</p> <p>第5条 当社の発行する株式の総数は、25,000万株とする。</p> <p><u>(発行する株式)</u></p> <p>第6条 <u>当社は額面株式もしくは無額面株式またはその双方を発行することができる。</u></p> <p>2. <u>当社は取締役会の決議により額面株式を無額面株式にまたは無額面株式を額面株式に変更することができる。</u></p> <p>3. <u>当社の発行する額面株式の1株の金額は50円とする。</u></p> <p>(1単位の株式数)</p> <p>第7条 当社の1単位の株式の数は1,000株とする。</p> <p>(新 設)</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>17. <u>インターネットの接続に関する業務</u></p> <p>18. <u>コンテンツの配信に関する業務</u></p> <p>19. <u>農産物卸売業</u></p> <p>20. 前各号に附帯または関連する一切の業務</p> <p>(発行する株式の総数)</p> <p>第5条 (現行どおり)</p> <p>(削 除)</p> <p>(1単元の株式数)</p> <p>第6条 当社の1単元の株式の数は1,000株とする。</p> <p><u>(1単元の株式の数に満たない株式に係る株券の不発行)</u></p> <p>第7条 <u>当社は1単元の株式の数に満たない株式に係る株券を発行しない。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(株券の種類)</p> <p>第8条 当社の発行する株券の種類は取締役会の定める株式取扱規程による。</p> <p>(株式取扱規程)</p> <p>第9条 株式の名義書換、質権の登録、信託財産の表示、またはこれらの抹消、株券の再発行、<u>単位未満株式</u>の買取り、その他株式に関する手続ならびに手数料は、取締役会の定める株式取扱規程による。</p> <p>(名義書換代理人)</p> <p>第10条 当社は株式につき名義書換代理人を置く。</p> <p>2. 名義書換代理人およびその事務取扱場所は、取締役会の決議によって選定し、これを公告する。</p> <p>3. 当社の株主名簿(実質株主名簿を含む。以下同じ。)は、名義書換代理人の事務取扱場所に備えておき、株式の名義書換、質権の登録、信託財産の表示またはその抹消、株券の交付、<u>単位未満株式</u>の買取り、届出の受理および実質株主通知の受理等株式に関する事務は名義書換代理人に取扱わせ、当社においてはこれを取扱わない。</p>	<p>(株券の種類)</p> <p>第8条 (現行どおり)</p> <p>(株式取扱規程)</p> <p>第9条 株式の名義書換、質権の登録、信託財産の表示、またはこれらの抹消、株券の再発行、<u>実質株主通知の受理</u>、<u>単元未満株式</u>の買取り、その他株式に関する手続ならびに手数料は、取締役会の定める株式取扱規程による。</p> <p>(名義書換代理人)</p> <p>第10条</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 当社の株主名簿(実質株主名簿を含む。以下同じ。)は、名義書換代理人の事務取扱場所に備えておき、株式の名義書換、質権の登録、信託財産の表示またはその抹消、株券の交付、<u>単元未満株式</u>の買取り、届出の受理および実質株主通知の受理等株式に関する事務は名義書換代理人に取扱わせ、当社においてはこれを取扱わない。</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(取締役の選任)</p> <p>第18条 当社の取締役は株主総会において選任する。</p> <p>2. 取締役の選任決議は、<u>発行済株式総数のうち議決権ある株式数の3分の1以上にあたる株式を有する株主</u>が出席し、その議決権の過半数をもって行う。</p> <p>3. 取締役の選任は累積投票によらないものとする。</p> <p>(監査役の選任)</p> <p>第29条 当社の監査役は株主総会において選任する。</p> <p>2. 監査役の選任決議は、<u>発行済株式総数のうち議決権ある株式数の3分の1以上にあたる株式を有する株主</u>が出席し、その議決権の過半数をもって行う。</p>	<p>(取締役の選任)</p> <p>第18条 (現行どおり)</p> <p>2. 取締役の選任決議は、<u>総株主の議決権の3分の1以上を有する株主</u>が出席し、その議決権の過半数をもって行う。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>(監査役の選任)</p> <p>第29条 当社の監査役は株主総会において選任する。</p> <p>2. 監査役の選任決議は、<u>総株主の議決権の3分の1以上を有する株主</u>が出席し、その議決権の過半数をもって行う。</p>

#### 第4号議案 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、平成11年6月29日開催の第26期定時株主総会において、取締役の報酬額を年額4億円以内としてご承認いただき、今日に至っておりますが、その後の経済情勢の変化、その他諸般の事情を勘案して取締役の報酬額を年額5億円以内に改定をお願いするものであります。

また、取締役の報酬額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人としての給与は含まないものとします。

なお、本総会終了後の取締役の員数は14名となります。

#### 第5号議案 監査役1名選任の件

本総会終了の時をもって、監査役香田義隆氏は任期満了となりますので、監査役1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

監査役候補者は次のとおりであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当社株式数
香田義隆 (昭和10年7月7日生)	平成2年6月 当社取締役 平成3年4月 当社人事部長兼総務部長 平成8年11月 当社内部監査室長 平成11年6月 当社常勤監査役 現在に至る	1,300株

(注) 候補者と当社との間には特別な利害関係はありません。

第6号議案 会計監査人選任の件

当社の会計監査人である監査法人トーマツは、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、新たに会計監査人の選任をお願いしたいと存じます。

会計監査人候補者は、次のとおりであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

名 称	朝 日 監 査 法 人		
事 務 所	(主たる事務所) 東京都新宿区津久戸町1番2号 (その他の事務所) 札幌、仙台、山形、新潟、水戸、高崎、埼玉、千葉、横浜、静岡、長野、金沢、富山、名古屋、三重、岐阜、大阪、京都、神戸、奈良、和歌山、岡山、高松、広島、米子、松江、徳山、福岡、下関、長崎、大分		
沿 革	昭和44年7月 監査法人朝日会計社設立 昭和49年12月 新和監査法人設立 昭和53年4月 井上斎藤英和監査法人設立 昭和60年7月 監査法人朝日会計社と新和監査法人が合併し、監査法人朝日新和会計社となる 平成5年10月 監査法人朝日新和会計社と井上斎藤英和監査法人が合併し、朝日監査法人となる		
概 要 (平成14年3月31日現在)	構 成 人 員	公認会計士	1,288名
		会 計 士 補	671名
		その他職員	782名
		合 計	2,741名
	監査関与会社数		3,846社
	出 資 金		2,545,000,000円

以 上

メ 毛

メ 毛

メ 毛

