

平成15年6月9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30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30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15年6月27日（金曜日）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 本社地下1階イベントホール
3. 会議の目的事項
 - 報告事項 第30期（平成14年4月1日から平成15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30期利益処分案承認の件
 - 第2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」（24頁から29頁）に記載のとおりであります。
 - 第3号議案 取締役14名選任の件
 - 第4号議案 監査役1名選任の件
 - 第5号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

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14年4月1日〕
〔至 平成15年3月31日〕

1. 営 業 の 概 況

(1) 営業の経過および成果

当期のわが国経済は、長期化するデフレのため低調な設備投資や、所得・雇用環境の悪化を背景とした個人消費の低迷、一段と悪化した株式市況などにより、景気は回復の見通しが立たない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2.8%増加の454千戸となったものの、持家・分譲住宅が低迷し、平成14年度の住宅着工戸数は前年度比2.4%減少の1,145千戸となり、3年連続して前年度割れの低水準となりました。

このような状況にありましたが、当社の当期業績は、前期比大幅な増収増益となり、売上高・経常利益および当期利益いずれも前期に続いて2期連続して過去最高を更新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、全国営業店舗網（当期末105店）が前期確立したことおよび主力商品となった耐久性・防音断熱性に優れた「ハイブリッド」（スチール2×4工法）、また、昨年10月に投入した低投資高利回りに配慮した新商品「グランスペランツァ」（木造2階建長屋タイプ）も功を奏し、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、中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレス フラット」が引き続き順調に推移いたしました。

この結果、当期の売上高は3,517億75百万円（前期比21.5%増）、経常利益は375億16百万円（前期比22.6%増）、また、税引後の当期利益は237億33百万円（前期比49.9%増）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。

なお、当期から部門別売上高区分を変更し、当社の事業形態および営業管理体制に合わせております。

(1) アパート建築請負部門

アパートの建築請負に特化しており、アパート建築請負部門の売上高は1,902億16百万円と前期比26.1%増加となりました。また、当期末受注残高は前期末比16.4%増加の1,100億25百万円を確保しております。

(ロ) 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、賃貸部門の売上高は1,599億25百万円と前期比18.4%増加となりました。また、アパート管理戸数は、前期末比35千戸増加の216千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、98億77百万円であります。

(3) 資 金 調 達 の 状 況

平成14年12月の公募増資による資金調達78億60百万円（発行株式数15,000千株、発行価額1株につき524円）、平成15年1月の第三者割当増資による資金調達5億92百万円（発行株式数1,131千株、発行価額1株につき524円）を行いました。

(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建築請負事業と、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。

当社の最重要課題として取組んでまいりました繰越損失の解消につきましては、前期定時株主総会において法定準備金の減少についてご承認を得たことにより、繰越損失の解消を実現することができました。さらに、当期も概ね計画どおり増収増益の業績を挙げることができましたことから、当期復配を実施する予定であります。

おかげさまで、アパート建築請負部門および賃貸部門ともに順調に推移しており、今後も増収増益基調が維持できるものと確信しており、財務内容の改善に引き続き取組んでまいります。経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、当社は営業体制の強化はもちろん、アパート事業における特色を生かした独創的な商品やサービスの開発提供により、ブランドカアップによる一段の業績向上に傾注するとともに、より高い企業価値の実現を目指してまいります。

具体的な取組みの一つとして、アパート入居者の幅広いニーズに応える付加サービスとして、入居者向けブロードバンドサービス「LEO-NET」（デジタルレンタルビデオ・CS放送再送信・インターネット）を昨年8月に開始し、利用が拡大してきております。

また、当社は平成14年3月期から不動産証券化ビジネスに進出しておりますが、当期もSPC（特定目的会社）を使い当社所有のアパート等を対象とした不動産小口証券化を平成14年9月に180億円、平成14年12月に60億円実施いたしました。不動産証券化については、将来的には新しいビジネスモデルが構築できるものと考え、今後も積極的に取組んでまいりたいと考えております。

なお、海外子会社で運営しているグアムのリゾートに関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。平成13年3月期から順次再開しております追加工事については、観光やゴルフのみならず、ブライダルやスポーツ関連および滞在型リゾート等の幅広い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したホテルの内装仕上げとチャペル新設およびプール、野球場等その周辺整備工事を平成15年末の完成を目指し行っております。完成後は集客キャパシティが大幅に拡大することとなります。

この「レオパレスリゾート」の追加工事完成により、タモン湾に面したホテル「ウェスティン・リゾートグアム」とあわせたグアムのリゾート事業は、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡が可能となる計画であります。なお、今後は段階的かつ長期的視野に立った施設の充実を図り、不動産流動化等も含め、投下資金回収についての検討を行う予定であります。

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) 営業成績および財産の状況の推移

区 分	第 27 期 平成11年度	第 28 期 平成12年度	第 29 期 平成13年度	第 30 期 平成14年度
売 上 高(百万円)	200,378	181,078	289,562	351,775
経 常 利 益(百万円)	15,354	15,060	30,613	37,516
当期利益(損失)(百万円)	2,412	39,644	15,831	23,733
1株当たり当期利益(損失)(円)	34.70	371.40	130.88	185.32
総 資 産(百万円)	375,478	316,556	340,183	396,220
純 資 産(百万円)	62,736	24,496	44,083	76,446

- (注) 1. 第30期から1株当たり当期利益(損失)の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)を適用しております。なお、第29期から1株当たり当期利益(損失)は、期中平均発行済株式総数から自己株式を控除して計算しております。
2. 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15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) 長野店(長野県長野市)
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) 四日市店(三重県四日市市)
郡山店(福島県郡山市) 金沢店(石川県金沢市)
宇都宮店(栃木県宇都宮市) 京都店(京都市中京区)
水戸店(茨城県水戸市) 姫路店(兵庫県姫路市)
高崎店(群馬県高崎市) 岡山店(岡山県岡山市)
大宮店(さいたま市大宮区) 広島店(広島市南区)
船橋店(千葉県船橋市) 米子店(鳥取県米子市)
立川店(東京都立川市) 熊本店(熊本県熊本市)
横浜店(横浜市神奈川区) 鹿児島店(鹿児島県鹿児島市)
新潟店(新潟県新潟市) 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名古屋(名古屋市千種区)
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)
ホテルレオパレス新潟(新潟県新潟市)
ホテルレオパレス名古屋(名古屋市千種区)
ホテルレオパレス四日市(三重県四日市市)

(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	139,543,915株
当期中の発行済株式数の増加	
1. 一般公募により発行した株式数	15,000,000株
2. 第三者割当により発行した株式数	1,131,000株
株主数	11,520名
大株主(上位7名)	

株主名	所有株式数	議決権比率	当社の当該株主への出資状況	
			持株数	議決権比率
深山祐助	28,950千株	21.03%	- 千株	- %
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)	10,902	7.92	-	-
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	6,859	4.98	-	-
トーヨーカネツ(株)	2,745	1.99	3,500	2.55
資産管理サービス信託銀行(株)	2,298	1.67	-	-
UFJ信託銀行(株)	1,532	1.11	-	-
野口孝行	1,529	1.11	-	-

(注) 上記の所有株式数のうち、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) 10,797千株、資産管理サービス信託銀行(株) 2,113千株、UFJ信託銀行(株) 1,325千株。

(4) 自己株式の取得、処分等および保有

取得株式

単元未満株式の買取りによる取得

普通株式 20,765株

取得価額の総額 13,306千円

決算期末における保有株式

普通株式 129,872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	2,892名	139名増	29.9才	3年6ヵ月
女 子	748名	12名増	26.5才	2年11ヵ月
合計又は平均	3,640名	151名増	29.2才	3年4ヵ月

(注) 従業員数には、出向者25名を含み、嘱託・準社員44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	議決権比率	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10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3,574億96百万円（前期2,956億83百万円）、経常利益は334億42百万円（前期322億55百万円）を計上し、当期純利益は187億81百万円（前期187億63百万円）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	議決権比率
(株)三井住友銀行	42,374百万円	1,314千株	0.95%
(株)りそな銀行	39,737	1,377	1.00
(株)東京三菱銀行	18,748	897	0.65
あさひ銀リテールファイナンス(株)	16,285	-	-
あたごファイナンス(株)	11,388	-	-

(8) 取締役および監査役

地 位	氏 名	担当または主な職業
代表取締役社長	深山祐助	
取締役副社長	深谷口忠	財務経理、関連事業担当
取締役副社長	野口孝行	業務管理担当
取締役副社長	大場富夫	営業総本部総本部長
専務取締役	北川芳輝	営業総本部副本部長
常務取締役	深山英世	貸貸事業本部長
常務取締役	笹原邦昭	営業総本部副本部長
常務取締役	西田次郎	ホテル・リゾート事業本部長
常務取締役	上原義則	人事部長
取締役	篠崎敬一郎	経理部担当
取締役	木村鋼	建築事業部長
取締役	坂口康英	総務部長
取締役	三池嘉一	営業総本部副本部長
取締役	阿部聡	ホテル・リゾート事業本部リゾート事業部長
常勤監査役	香田義隆	
常勤監査役	古畑克巳	
監査役	古土橋榮一	(株)直久 代表取締役社長

- (注) 1. 監査役 古畑克巳およ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
篠崎敬一郎	経理部担当	貸貸事業部副本部長
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

平成14年12月1日付

氏 名	変更後担当	変更前担当
西田次郎	ホテル・リゾート事業本部長	営業総本部担当
阿部聡	ホテル・リゾート事業本部リゾート事業部長	貸貸事業部企画部長

3. 決算期後における取締役の地位の異動は、次のとおりであります。
平成15年4月1日付
- 専務取締役 深山英世 (前任: 常務取締役)
- 専務取締役 笹原邦昭 (前任: 常務取締役)

(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および株式数は、表示単位未満を切り捨てております。

貸借対照表

(平成15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	125,505	流動負債	143,285
現金預金	39,219	買掛金	535
売掛金	3,233	工事未払金	59,050
完成工事未収入金	25,665	短期借入金	32,126
営業貸付金	20,137	未払金	7,613
有価証券	19	未払費用	45
未成工事支出金	3,716	未払法人税等	13,319
貯蔵品	295	前受金	14,090
前払費用	7,728	未成工事受入金	11,602
繰延税金資産	6,063	預り金	2,688
未収入金	19,703	前受収益	3
その他の流動資産	1,409	賞与引当金	1,423
貸倒引当金	1,686	その他の流動負債	784
固定資産	270,714	固定負債	176,489
有形固定資産	143,544	長期借入金	157,887
建物	38,684	退職給付引当金	1,417
構築物	175	預り敷金保証金	17,183
機械装置	5		
車輛運搬具	7	負債合計	319,774
工具器具備品	1,151	(資本の部)	
土地	101,493	資本金	37,500
建設仮勘定	2,026	資本剰余金	15,375
無形固定資産	609	資本準備金	12,544
借地権	321	その他資本剰余金	2,830
ソフトウェア	46	資本準備金減少差益	2,830
電話加入権	241	利益剰余金	23,733
投資等	126,560	当期末処分利益	23,733
投資有価証券	6,481	(うち当期利益)	(23,733)
子会社株式	68,111	株式等評価差額金	106
長期貸付金	35,238	自己株式	56
固定化営業債権	17,100		
長期前払費用	14,322	資本合計	76,446
繰延税金資産	246	負債・資本合計	396,220
その他の投資等	3,273		
貸倒引当金	18,212		
資産合計	396,220		

損 益 計 算 書

(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位 百万円)

科 目		金 額		
経常損益の部	営業収益			
	売上高		351,775	
	営業費用			
	売上原価	264,037		
	販売費及び一般管理費	45,720	309,757	
	営業利益		42,017	
	営業外損益の部	営業外収益		
		受取利息	72	
		その他	599	671
		営業外費用		
支払利息		3,927		
	その他	1,245	5,172	
	経常利益		37,516	
特別損益の部	特別利益			
	固定資産売却益	85		
	貸倒引当金戻入益	30		
	債務免除益	94	209	
	特別損失			
	固定資産売却損	84		
	固定資産除却損	240		
	投資有価証券評価損	1,207		
	貸倒引当金繰入額	1,467		
	退職給付会計基準変更時差異償却	157		
	その他	1	3,159	
	税引前当期利益		34,567	
	法人税、住民税及び事業税	13,223		
	法人税等調整額	2,389	10,833	
	当期利益		23,733	
	前期繰越利益		-	
	当期末処分利益		23,733	

(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
 - 原 材 料.....総平均法による原価法
 - 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) 繰延資産の処理方法
 - 新株発行費.....支払時全額費用処理

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

(9) 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。
なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例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	ヘッジ対象
	金利キャップ	借入金
	金利スワップ	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・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。
ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、決算日における有効性の評価を省略しております。

(10) 消費税及び地方.....税抜方式によっております。また、固定資産に係る消費税の処理方法
消費税の処理方法.....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. 会計方針の変更

(1) 自己株式及び法定.....当期から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用しております。これによる当期の損益に与える影響はありません。
準備金取崩等に関する会計基準
なお、商法施行規則の制定により、当期における貸借対照表の資本の部については、同規則により作成しております。

(2) 1株当たり当期利益.....当期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）を適用しておりますが、これによる影響はありません。

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	824百万円
	長期金銭債権	33,812百万円
	短期金銭債務	287百万円
	長期金銭債務	3,377百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 20,257百万円

(3) 有形固定資産に含まれている休止固定資産 土地 1,990百万円

(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・家電製品及びブロードバンド設備、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	17,046百万円
	その他の流動資産(未収収益)	16百万円
	建物	30,661百万円
	構築物	111百万円
	土地	81,332百万円
	投資有価証券	525百万円
	固定化営業債権 その他の投資等(会員権)	15,325百万円 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 40百万円

(6) 重要な外貨建資産	子会社株式	68,081百万円	(475,500千米ドル) (54,901千ユーロ)
	長期貸付金	8,626百万円	

(7) 保証債務

子会社の金融機関等からの借入金及び工事未払金に対する保証債務	18,985百万円
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	2,711百万円
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	210百万円

(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を中心とするレオパレスリゾートと、ホテル（ウェスティンリゾート）から成る大型リゾート開発事業（既投資額123,202百万円、1,024,977千米ドル）を行っております。

現在、完成営業している施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内でホテルとして営業しているコンドミニウム3棟および賃貸住宅として営業しているデュプレックス（戸建住宅）45戸（14,859百万円、123,625千米ドル）、ゴルフコース36ホール（23,173百万円、192,791千米ドル）並びにウェスティンホテルカンパニーに運営を委託しているホテル（20,768百万円、172,781千米ドル）があります。

なお、建設仮勘定に含まれる施設のうち、躯体のみ完成しておりましたレオパレスリゾート内のホテルの内装工事および野球場、プール等のリゾート内整備工事については、平成15年12月完成に向けて工事中であります。

また、この大型リゾートの金融機関等からの借入金等に係る未払利息は完済いたしました。

MDI Guam Corporationの平成14年12月31日に終了した事業年度の財政状態および経営成績は以下のとおりであります。

財 政 状 態

総 資 産	103,585百万円	（ 863,934千米ドル）
負 債	47,536百万円	（ 396,466千米ドル）
資本金及び払込剰余金	60,954百万円	（ 508,379千米ドル）
欠 損 金	4,905百万円	（ 40,911千米ドル）

経 営 成 績

売 上 高	4,695百万円	（ 39,163千米ドル）
売 上 原 価	322百万円	（ 2,686千米ドル）
販 売 管 理 費	5,511百万円	（ 45,966千米ドル）
（ 内 減 価 償 却 費 ）	1,969百万円	（ 16,422千米ドル）
そ の 他 の 損 失	3,767百万円	（ 31,421千米ドル）
当 期 損 失	4,905百万円	（ 40,911千米ドル）

なお、その他の損失には為替換算差損3,212百万円（26,790千米ドル）が含まれております。

当該事業の推進に関連して当社は、MDI Guam Corporationおよ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
長期貸付金	30,932百万円
保証債務	15,464百万円
リゾートクラブ会員	
預り保証金	15,400百万円

この大型リゾート事業は、諸施設が順次稼働し収益は改善しつつある状況であります。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、再び財政状態が悪化した場合には、当該開発事業に係る追加損失の生じる可能性があります。

- (9) 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日および平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リゾート、特定目的会社レオパレス・リゾート・ツアーおよび特定目的会社レオパレス・リゾート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円および5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円および1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。

この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を長期借入金として計上しております。

平成15年3月31日現在における金額は以下のとおりであります。

特定目的会社レオパレス・リゾート 対象資産：賃貸用共同住宅等 79棟	建 物	2,796百万円
	土 地	5,919百万円
	計	8,715百万円
	長期借入金	4,665百万円
特定目的会社レオパレス・リゾート・ツアー 対象資産：賃貸用共同住宅等 114棟	建 物	6,586百万円
	土 地	12,222百万円
	計	18,809百万円
	長期借入金	13,289百万円

特定目的会社レオパレス・リート・スリー	建 物	3,044百万円
対象資産：賃貸用共同住宅等 72棟	土 地	8,225百万円
	計	11,270百万円
	長期借入金	4,199百万円
(10) 期末における発行済株式の種類及び総数	普通株式	139,543千株
期末に保有する自己株式の種類及び株式数	普通株式	129千株
(11) 1株当たり当期利益		185円32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	1,684百万円
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

6. 税効果会計関係

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	第30期（平成15年3月31日現在） （単位 百万円）
繰延税金資産	
賃貸収入前受金否認額	4,289
貸倒引当金否認額	3,339
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,190
貸倒損失否認額	955
株式評価損否認額	519
賞与引当金損金算入限度超過額	505
退職給付引当金損金算入限度超過額	491
販売促進費否認額	404
減価償却超過額	331
販売用不動産評価損否認額	255
ソフトウェア一括償却否認額	193
少額資産償却超過額	52
その他有価証券評価差額金	43
その他	127
繰延税金資産小計	<u>14,329</u>
評価性引当額	8,018
繰延税金資産合計	<u><u>6,310</u></u>

(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30期（平成15年3月31日現在） （単位 %）
法定実効税率	42.05
（調整）	
評価性引当金の減少	12.63
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.21
税率変更による影響	0.79
住民税均等割等	0.35
その他	0.43
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u><u>31.34</u></u>

(3) 地方税法等の一部を改正する法律（平成15年法律第9号）が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算（ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。）に使用した法定実効税率は、前期の42.05%から40.69%に変更されております。なお、この変更に伴う影響は軽微であります。

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おります。

(2) 退職給付債務に関する事項（平成15年3月31日現在）

イ．退職給付債務	1,970百万円
ロ．会計基準変更時差異の未処理額	314
ハ．未認識数理計算上の差異	238
<u>ニ．退職給付引当金（イ＋ロ＋ハ）</u>	<u>1,417</u>

当社は、日本住宅建設産業厚生年金基金に加入しておりますが、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、5,962百万円であります。

(3) 退職給付費用に関する事項（自平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

イ．勤務費用	978百万円
ロ．利息費用	33
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	13
<u>ホ．退職給付費用（イ＋ロ＋ハ＋ニ）</u>	<u>1,182</u>

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651百万円は、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	

発生年度の翌年から5年間（発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数）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。

利益処分案

(単位 円)

項 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	23,733,426,935
これを次のとおり処分します。	
利 益 処 分 額	
配 当 金	2,091,210,645
(普通配当 1株につき10円)	(1,394,140,430)
(記念配当 1株につき5円)	(697,070,215)
次 期 繰 越 利 益	21,642,216,290

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成15年5月19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)

取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞
関与社員

関与社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞

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の平成14年4月1日から平成15年3月31日までの第30期営業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、営業報告書（会計に関する部分に限る。）及び利益処分案並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）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ついて監査の対象とした会計に関する部分は、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帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書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計算書類及び附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。なお、この監査は、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。ただし、当監査法人は第30期営業年度に会計監査人に選任されたので、営業報告書に記載されている事項のうち第29期営業年度以前の会計に関する部分は、前任会計監査人の監査を受けた計算書類に基づき記載されている。

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ものと認める。
- (2) 営業報告書（第30期営業年度の会計に関する部分に限る。）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る。
- (3) 利益処分案は、法令及び定款に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、商法の規定により指摘すべき事項はない。

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14年4月1日から平成15年3月31日までの第30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 朝日監査法人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) 利益処分に関する議案は、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15年5月21日

株式会社レオパレス21 監査役会

監査役(常勤) 香 田 義 隆 ㊞

監査役(常勤) 古 畑 克 巳 ㊞

監 査 役 土 橋 榮 一 ㊞

(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 137,603個

2. 議案及び参考事項

第1号議案 第30期利益処分案承認の件

議案の内容につきましては前記添付書類（21頁）に記載のとおりであります。

当期の利益配当金につきましては、前期繰越損失が一掃されたこと及び当期の業績等を勘案し、1株につき普通配当10円に設立30周年の記念配当5円を加え、1株につき15円とさせていただきますと存じます。

第2号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

(1) 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) 「商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）が平成14年4月1日に施行され、会社関係書類の電子化が認められたことに伴い、現行定款第11条（基準日）、第16条（議事録）、第23条（取締役会の議事録）、第34条（監査役会の議事録）、第39条（利益配当金の支払）、第40条（中間配当）に所要の変更を行うものであります。

また、転換社債が新株予約権付社債に変更され、当社転換社債がすでに償還済みであることに伴い、現行定款第42条（転換社債に関する事項）を削除するものであります。

(3) 「商法及び株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年法律第149号）が平成14年5月1日に施行され、監査役の任期が延長されたことに伴い、現行定款第30条（監査役の任期）の変更を行うものであります。

(4) 「商法等の一部を改正する法律」（平成14年法律第44号）が平成15年4月1日に施行され、株券失効制度が創設されたことに伴い、現行定款第9条（株式取扱規程）、第10条（名義書換代理人）について所要の変更を行い、また定款の定めをもって株主総会の特別決議の定足数を緩和することが認められたことに伴い、会社の重要な意思決定を迅速かつ的確に行うため現行定款第14条（決議の方法）の変更を行うものであります。

(5) その他条文等の一部を改めるものであります。

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"> 1. 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸、管理 2. 土木、建築工事の調査、設計、施工、監理およびその請負 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 4. 不動産担保貸付事務代行ならびに債務保証 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 6. 抵当証券の売買、保護預り 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 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 9. ホテル、旅館、飲食店、サウナ風呂ならびに遊戯場の経営 10. クラブ会員券募集および受託に関する業務 11. 出版物の製作、販売 12. 広告代理業 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 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 15. 航空機、船舶のリース業 	<p>(現行どおり)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>16. 貴金屬類、装身具類、家電製品、衣料品、食器、寢具用品、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>17. インターネットの接続に関する業務</p> <p>18. コンテンツの配信に関する業務</p> <p>19. 農産物卸売業 (新 設)</p> <p>20. 前各号に附帯または関連する一切の業務 (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、実質株主通知の受理、単元未満株式の買取り、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>16. 貴金屬類、装身具類、家電製品、衣料品、食器、<u>酒類</u>、寢具用品、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>} (現行どおり)</p> <p>20. <u>旅行業</u></p> <p>21. 前各号に附帯または関連する一切の業務 (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、実質株主通知の受理、単元未満株式の買取り、<u>株券喪失登録</u>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 } (現行どおり)</p> <p>2 }</p>

現 行 定 款	変 更 案
<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、単元未満株式の買取り、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>（基準日）</p> <p>第11条 当社は、毎決算期の最終の株主名簿に記載された株主（実質株主を含む。以下同じ。）をもって、その決算期に関する定時株主総会において株主の権利を行使すべき株主とする。</p> <p>2. 前項のほか、必要ある場合には取締役会の決議により、あらかじめ公告して基準日を設けることができる。</p> <p>（決議の方法）</p> <p>第14条 株主総会の決議は法令または定款に別段の定めがある場合を除き、出席した株主の議決権の過半数をもって行う。</p> <p style="text-align: center;">（新 設）</p>	<p>3. 当社の株主名簿（実質株主名簿を含む。以下同じ。）<u>ならびに株券喪失登録簿は</u>、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、単元未満株式の買取り、<u>株券喪失登録</u>、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>（基準日）</p> <p>第11条 当社は、毎決算期の最終の株主名簿に記載<u>または記録</u>された株主（実質株主を含む。以下同じ。）をもって、その決算期に関する定時株主総会において株主の権利を行使すべき株主とする。</p> <p>2.（現行どおり）</p> <p>（決議の方法）</p> <p>第14条 株主総会の決議は法令または定款に別段の定めがある場合を除き、出席した株主の議決権の過半数をもって行う。<u>商法第343条に定める特別決議は、総株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって決する。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(議決権の代理行使)</p> <p>第15条 当社の株主は代理人をもってその議決権を行使することができる。ただし、代理人は当社の議決権ある他の株主に限る。 (新 設)</p> <p>(議事録)</p> <p>第16条 株主総会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載し議長ならびに出席取締役が記名押印する。</p> <p>2. 株主総会の議事録は、その原本を10年間本店に備置き、その謄本を5年間支店に備置く。</p> <p>(取締役会の議事録)</p> <p>第23条 取締役会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載し議長ならびに出席取締役および出席監査役が記名押印する。</p> <p>2. 取締役会の議事録は10年間本店に備置く。</p> <p>(監査役の任期)</p> <p>第30条 監査役の任期は就任後3年以内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結のときまでとする。</p> <p>2. 補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の残任期間と同一とする。</p>	<p>(議決権の代理行使)</p> <p>第15条 当社の株主は代理人をもってその議決権を行使することができる。ただし、代理人は当社の議決権ある他の株主に限る。 <u>この場合には株主または代理人は株主総会ごとにあらかじめ代理権を証する書面を当会社に提出しなければならない。</u></p> <p>(議事録)</p> <p>第16条 株主総会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載<u>または記録し</u>議長ならびに出席取締役が記名押印<u>または電子署名する</u>。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>(取締役会の議事録)</p> <p>第23条 取締役会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載<u>または記録し</u>議長ならびに出席取締役および出席監査役が記名押印<u>または電子署名する</u>。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>(監査役の任期)</p> <p>第30条 監査役の任期は就任後<u>4年以内</u>の最終の決算期に関する定時株主総会の終結のときまでとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(監査役会の議事録)</p> <p>第34条 監査役会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載し出席監査役が記名押印する。</p> <p>2 . 監査役会の議事録は10年間本店に備置く。</p> <p>(利益配当金の支払)</p> <p>第39条 利益配当金は、毎年3月末日の最終の株主名簿に記載された株主または登録質権者に対し、これを支払う。</p> <p>(中間配当)</p> <p>第40条 当社は、取締役会の決議により毎年9月末日の最終の株主名簿に記載された株主または登録質権者に対し、中間配当をすることができる。</p> <p>(転換社債に関する事項)</p> <p>第42条 <u>転換社債により、発行された株式に対する最初の利益配当金および中間配当金は、転換が4月1日から9月末日までになされたときは、4月1日に、10月1日から翌年3月末日までになされたときは、10月1日に転換があったものとみなしてこれを支払う。</u></p>	<p>(監査役会の議事録)</p> <p>第34条 監査役会の議事は、その経過の要領および結果を議事録に記載<u>または記録し出席監査役が記名押印または電子署名する。</u></p> <p>2 . (現行どおり)</p> <p>(利益配当金の支払)</p> <p>第39条 利益配当金は、毎年3月末日の最終の株主名簿に記載<u>または記録</u>された株主または登録質権者に対し、これを支払う。</p> <p>(中間配当)</p> <p>第40条 当社は、取締役会の決議により毎年9月末日の最終の株主名簿に記載<u>または記録</u>された株主または登録質権者に対し、中間配当をすることができる。</p> <p>(削 除)</p>

第3号議案 取締役14名選任の件

本総会終結の時をもって、現任取締役14名全員は任期満了となりますので、取締役14名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

(: 新任候補者)

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴及び他の会社の代表状況	所有する 当社株式の数
1	深山祐助 (昭和20年7月29日生)	昭和48年8月 当社設立 取締役社長(現任) 昭和62年10月 Miyama Real Estate U.S.A., Inc. 代表取締役社長(現任) 昭和63年1月 MDI Guam Corporation 代表取締役社長(現任)	28,950,774株
2	大場富夫 (昭和20年2月23日生)	昭和60年1月 当社入社 総合企画部長 昭和60年6月 当社取締役 昭和63年1月 当社広告事業部長 平成2年4月 当社専務取締役 平成6年7月 当社千葉営業部長 平成8年1月 当社取締役副社長(現任) 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社営業総本部総部長(現任)	127,500株
3	北川芳輝 (昭和24年4月20日生)	昭和49年1月 当社入社 昭和52年4月 当社高円寺第2店部長 昭和52年6月 当社取締役 昭和52年8月 当社営業部長 昭和58年6月 当社専務取締役(現任) 平成6年10月 当社九州営業部長 平成8年11月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社不動産事業部担当 平成13年7月 当社営業総本部副本部長(現任)	796,900株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴及び他の会社の代表状況	所有する 当社株式の数
4	深山英世 (昭和32年11月13日生)	昭和52年10月 当社入社 平成2年4月 当社営業第三部長 平成2年6月 当社取締役 平成5年1月 当社埼玉営業部長 平成8年1月 当社常務取締役 平成8年11月 当社貸貸事業本部長(現任) 平成15年4月 当社専務取締役(現任)	104,000株
5	笹原邦昭 (昭和22年7月4日生)	平成9年2月 当社入社 社長室長 平成10年4月 当社営業総本部長 平成10年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長(現任) 平成11年4月 当社常務取締役 平成15年4月 当社専務取締役(現任)	7,000株
6	西田次郎 (昭和19年10月10日生)	平成元年6月 当社入社 ホテル事業部長 平成3年6月 当社取締役 平成5年9月 株式会社ミヤマトラベル 代表取締役社長(現任) 平成8年11月 当社建築事業部長 平成11年6月 当社常務取締役(現任) 平成14年5月 当社営業総本部担当 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本 部長(現任)	2,000株
7	上原義則 (昭和23年1月27日生)	平成元年7月 当社入社 平成4年4月 当社関連事業業務部長 平成5年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役(現任) 平成11年7月 当社人事部長兼総務部長 平成14年5月 当社人事部長(現任)	2,000株

候補者 番号	氏 名 (生 年 月 日)	略歴及び他の会社の代表状況	所 有 す る 当 社 株 式 の 数
8	篠 崎 敬 一 郎 (昭和33年7月14日生)	昭和60年2月 当社入社 平成6年5月 当社大阪営業部長 平成6年6月 当社取締役(現任) 平成8年11月 当社人事部長兼総務部長 平成11年7月 当社賃貸事業部長 平成12年6月 当社賃貸事業部副本部長 平成14年5月 当社経理部担当(現任)	4,000株
9	木 村 鋼 (昭和30年1月19日生)	昭和59年5月 当社入社 平成7年5月 当社建築事業部建築部長 平成11年6月 当社取締役(現任) 平成14年5月 当社建築事業部長(現任)	21,600株
10	坂 口 康 英 (昭和22年10月3日生)	平成5年10月 当社入社 平成6年5月 当社建築事業部業務部長 平成11年6月 当社取締役(現任) 平成11年7月 当社営業総本部副本部長 平成12年6月 当社賃貸事業部副本部長 平成13年7月 当社営業総本部副本部長 平成14年5月 当社総務部長(現任)	3,000株
11	三 池 嘉 一 (昭和32年7月8日生)	昭和55年10月 当社入社 平成11年4月 当社営業総本部部長 平成11年6月 当社取締役(現任) 当社営業総本部副本部長(現任)	57,600株
12	阿 部 聡 (昭和31年7月29日生)	平成12年6月 当社入社 当社賃貸事業部企画部長 当社取締役(現任) 平成14年12月 当社ホテル・リゾート事業本 部リゾート事業部長(現任)	20,000株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴及び他の会社の代表状況	所有する 当社株式の数
13	北川 洋輔 (昭和30年1月8日生)	昭和52年11月 株式会社新都ホーム入社 昭和53年10月 当社入社 平成10年4月 当社賃貸事業部大阪店部長 平成10年7月 当社上信越営業部長 平成11年4月 当社北関東営業部長 平成11年6月 当社賃貸事業部法人営業部長 平成12年1月 当社賃貸事業部部長(現任)	4,300株
14	深山 忠広 (昭和41年1月21日生)	昭和60年9月 当社入社 平成10年7月 当社神奈川営業本部長 平成14年10月 当社営業総本部部长(現任)	-

(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4号議案 監査役1名選任の件

本總會終結の時をもって、監査役土橋榮一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)	略歴及び他の会社の代表状況	所有する 当社株式の数
土橋 榮一 (昭和2年1月28日生)	昭和60年11月 株式会社直久代表取締役社長(現任) 平成6年6月 当社監査役(現任)	-

(注) 1. 候補者と当社との間には特別な利害関係はありません。

2. 候補者は、商法特例法第18条第1項に定める社外監査役の候補者であります。

第5号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

本総会終結の時をもって、取締役を退任されます谷口忠氏、野口孝行氏に対し、在任中の労に報いるために、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈いたしたく存じます。なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は取締役会にご一任願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

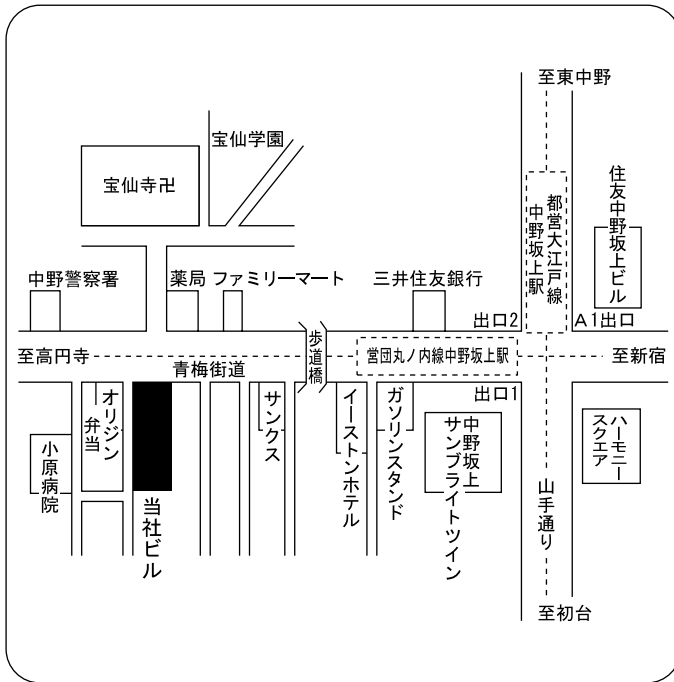
氏名 (生年月日)	略歴及び他の会社の代表状況
谷口忠 (昭和18年9月27日生)	昭和61年6月 当社取締役 平成2年4月 当社専務取締役 平成5年4月 当社取締役副社長(現任)
野口孝行 (昭和13年9月29日生)	昭和54年6月 当社取締役 昭和58年6月 当社専務取締役 平成8年1月 当社取締役副社長(現任)

以上

メ 毛

定時株主総会会場ご案内図

東京都中野区本町二丁目54番11号
当社本社ビル地下1階イベントホール
Tel. (03) 5350 - 0017



交通機関

- 営団地下鉄 丸ノ内線「中野坂上駅」出口1・2より徒歩5分
- 都営地下鉄 大江戸線「中野坂上駅」A1出口より徒歩5分

(お願い) 駐車場スペースがございませんので、当日のお車でのご来社は、ご遠慮くださるようお願い申し上げます。