

平成16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31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31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ご通知申し上げます。

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16年6月29日（火曜日）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31期（平成15年4月1日から平成16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31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）に記載のとおりであります。
 - 第3号議案 監査役2名選任の件
 - 第4号議案 監査役報酬額改定の件

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15年4月1日〕
〔至 平成16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、企業収益の改善による民間設備投資や株式市況の回復など、緩やかながら回復基調に移行してきたものの、所得や雇用の先行き不安感から個人消費は力強さに欠ける状況のまま推移いたしました。

住宅投資については、平成15年度の住宅着工戸数は前年度比2.5%増加の1,173千戸と4年ぶりの増加となりました。うち貸家については、前年度比0.9%増加の458千戸と3年連続の増加となりました。

このような状況のなかで、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純利益いずれも3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107店）の積極的な受注営業活動および耐久性・防音断熱性に優れた鉄骨系「ハイブリッド」（スチール2×4工法）と低投資高利回りに配慮した木質系「グランスベランツァ」（木造2階建長屋タイプ）の主力商品が好評で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、「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。なお、増加する管理戸数に対応するため賃貸営業店を大幅に拡充し、当期末212店（前期末比98店増）となりました。

この結果、当期の売上高は4,132億39百万円（前期比17.5%増）、経常利益は437億10百万円（前期比16.5%増）、当期純利益は258億83百万円（前期比9.1%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。

(イ) 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2,250億11百万円と前期比18.3%増加となりました。なお、当期受注高は2,207億38百万円と前期比7.3%増加となり、当期末受注残高は1,057億53百万円と前期末比3.9%減少となりました。

(ロ) 賃 貸 部 門

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1,855億24百万円と前期比16.0%増加となりました。なお、アパート管理戸数は、前期末比43千戸増加し当期末259千戸となりました。

(2) 設 備 投 資 の 状 況

当期に取得した設備（賃貸用不動産）は、55億60百万円であります。

(3) 資 金 調 達 の 状 況

平成15年9月30日に第8回無担保社債（㈱三井住友銀行保証付および適格機関投資家限定）123億50百万円、第9回無担保社債（㈱三井住友銀行保証付および適格機関投資家限定）40億円を発行いたしました。なお、全額借入金の返済に充当しております。

(4) 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。

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、今後増収増益基調が維持できる見通しであり、財務内容の改善に引き続き取り組んでまいります。

今後、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、「賃貸あつてのアパート経営」という基本方針に基づく新たな商品やサービスの提供により、一段の業績向上と安定した経営基盤の確立とともに、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、平成14年8月に入居者向けブロードバンドサービス

「Leopalace B B」(L E O - N E T ~ デジタルレンタルビデオ・C S 放送再送信・インターネット)を開始、昨年6月にI P 電話サービス「L E O - P H O N E」を、さらに12月に有料C S チャンネル(11チャンネル)「C S P l u s」を追加し、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。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、今後も取り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した追加工事が昨年12月完成いたしました。

ホテル「ベルヴェデーレ」を中心に、コンドミニウム、チャペル、ゴルフ場、競泳用プール、野球場等の様々な施設が充実した総合リゾートとなり、収容キャパシティが大幅に拡大いたしました。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として幅広いニーズにお応えできるリゾートが完成いたしました。

この「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」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。今後は長期的視野に立った施設の充実を図りつつ、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。

おかげさまで、当社は平成16年3月25日、東京証券取引所市場第一部に上場いたしました。

また、株主優待制度を新設するとともに、1単元の株式数を1,000株から100株に変更いたしました。

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	平成12年度 第 28 期	平成13年度 第 29 期	平成14年度 第 30 期	平成15年度 第31期(当期)
売 上 高(百万円)	181,078	289,562	351,775	413,239
経 常 利 益(百万円)	15,060	30,613	37,516	43,710
当期純利益(純損失)(百万円)	39,644	15,831	23,733	25,883
1株当たり当期純利益(純損失)(円)	371.40	130.88	185.32	185.68
総 資 産(百万円)	316,556	340,183	396,220	423,314
純 資 産(百万円)	24,496	44,083	76,446	100,607

- (注) 1. 第30期から1株当たり当期純利益(純損失)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株当たり当期純利益(純損失)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期の当期純損失は、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16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) 神戸店(神戸市中央区)

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) 那覇店(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 ホテルレオパレス旭川(北海道旭川市)

ホテルレオパレス札幌(札幌市中央区)

ホテルレオパレス仙台(仙台市青葉区)

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)

ホテルレオパレス岡山(岡山県岡山市)

(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
1単元の株式数 1,000株

(注) 平成16年5月6日より1単元の株式数を1,000株から100株に変更しております。

株主数 7,834名
大株主(上位7名)

株主名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数	議決権比率	持株数	議決権比率
深山祐助	28,949千株	20.98%	- 千株	- %
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)	9,602	6.96	-	-
バンクオブニューヨークフォー ゴールドマン・サックス インターナショナルエクイティ	6,305	4.57	-	-
日本マスタートラスト信託銀行(株)	4,670	3.38	-	-
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	3,807	2.75	-	-
ザチェースマンハッタン バンクエヌエイロンドン	3,339	2.42	-	-
トーヨーカネツ(株)	2,745	1.98	3,500	2.55

(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) 9,501千株、日本マスタートラスト信託銀行(株) 4,464千株。

(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 29,820株

取得価額の総額 29,607千円

決算期末における保有株式

普通株式 159,692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	3,461名	569名増	30.0才	3年6ヵ月
女 子	889名	141名増	26.3才	2年8ヵ月
合計又は平均	4,350名	710名増	29.3才	3年4ヵ月

(注)従業員数には、出向者28名を含み、嘱託・準社員248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

当社の連結対象子会社は10社、持分法適用会社は2社であります。

当社は、ダイア建設㈱に対し、㈱産業再生機構等による事業再生支援のスポンサーとして、平成16年1月14日、第三者割当増資による普通株式18億円、転換社債型新株予約権付社債12億円の合計30億円を取得したことにより、当期より持分法適用会社は1社、増加しております。

当期の連結売上高は4,188億73百万円（前期3,574億96百万円）、経常利益は379億5百万円（前期334億42百万円）を計上し、当期純利益は189億99百万円（前期187億81百万円）となりました。

(7) 主要な借入先

借入先	借入金残高	借入先が有する当社の株式	
		持株数	議決権比率
㈱りそな銀行	54,081百万円	1,377千株	0.99%
㈱三井住友銀行	24,240	1,314	0.95
㈱東京三菱銀行	14,645	897	0.65
㈱東京スター銀行	9,115	-	-
㈱U F J 銀行	7,699	1	0.00

(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	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
専務取締役	深 山 英 世			賃貸事業本部長
専務取締役	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			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			賃貸事業本部副本部長
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
取締役	北 川 洋 輔			賃貸事業本部副本部長
常勤監査役	深 山 忠 広			営業総本部副本部長
常勤監査役	香 田 義 隆			
常勤監査役	古 畑 克 巳			
常勤監査役	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)

平成15年6月27日開催の第30期定時株主総会における異動

新任取締役 北 川 洋 輔

新任取締役 深 山 忠 広

退任取締役副社長 谷 口 忠 忠

退任取締役副社長 野 口 孝 行

平成15年10月1日付

氏 名	変更後担当	変更前担当
三 池 嘉 一	賃貸事業本部副本部長	営業総本部副本部長

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16年4月5日付

氏 名	変更後担当	変更前担当
西 田 次 郎	ホテル事業本部本部長	ホテル・リゾート事業本部長
阿 部 聡	リゾート事業本部本部長	ホテル・リゾート事業本部 リゾート事業部長

3. 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16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	126,804	流動負債	162,640
現金預金	28,168	買掛金	930
売掛金	5,197	工事未払金	71,802
完成工事未収入金	25,841	短期借入金	23,275
営業貸付金	16,737	一年内償還予定社債	1,435
有価証券	124	未払金	8,557
仕掛販売用不動産	133	未払費用	41
未成工事支出金	3,747	未払法人税等	16,750
貯蔵品	552	前受金	21,657
前払費用	13,518	未成工事受入金	10,418
繰延税金資産	9,493	預り金	3,832
未収入金	24,016	前受収益	2
その他の流動資産	885	賞与引当金	1,689
貸倒引当金	1,612	その他の流動負債	2,247
固定資産	296,117	固定負債	160,066
有形固定資産	147,492	社債	14,197
建物	41,072	長期借入金	131,647
構築物	242	退職給付引当金	1,944
機械装置	4	預り敷金保証金	12,276
車輛運搬具	5	負債合計	322,707
工具器具備品	1,750	(資本の部)	
土地	102,710	資本金	37,500
建設仮勘定	1,707	資本剰余金	15,375
無形固定資産	563	資本準備金	12,544
借地権	321	その他資本剰余金	2,830
電話加入権	242	資本金及び資本準備金減少差益	2,830
投資その他の資産	148,061	利益剰余金	47,525
投資有価証券	7,741	当期末処分利益	47,525
子会社株式	68,111	株式等評価差額金	291
長期貸付金	46,626	自己株式	85
固定化営業債権	15,821	資本合計	100,607
長期前払費用	22,532	負債・資本合計	423,314
繰延税金資産	1,330		
その他の投資等	3,509		
貸倒引当金	17,612		
繰延資産	392		
社債発行費	392		
資産合計	423,314		

損 益 計 算 書

(自 平成15年4月1日 至 平成16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		413,239	
	営業費用			
	売上原価	308,734		
	販売費及び一般管理費	56,075	364,809	
	営業利益		48,429	
	営業外損益の部	営業外収益		
		受取利息	53	
		その他	1,252	1,306
		営業外費用		
支払利息		4,537		
その他	1,488	6,026		
	経常利益		43,710	
特別損益の部	特別利益			
	固定資産売却益	22		
	投資有価証券売却益	1,439	1,461	
	特別損失			
	固定資産売却損	16		
	固定資産除却損	761		
	役員退職慰労金	300		
	投資有価証券評価損	30		
	貸倒引当金繰入額	1,193		
	退職給付会計基準変更時差異償却	157		
その他	72	2,532		
	税引前当期純利益		42,639	
	法人税、住民税及び事業税	21,468		
	法人税等調整額	4,713	16,755	
	当期純利益		25,883	
	前期繰越利益		21,642	
	当期末処分利益		47,525	

(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
 - 社 債 発 行 費.....商法施行規則規定の最長期間(3年)で均等償却

- (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。
また、為替予約が付されている外貨建予定取引については、振当処理を行っております。

ヘッジ手段とヘッジ対象.....	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
	金利キャップ	借入金
	金利スワップ	借入金
	為替予約取引	外貨建予定取引

ヘッジ方針.....金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、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。
また、為替予約取引については、将来の為替変動によるリスク回避を目的としております。

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及び振当処理を行っている為替予約取引については、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. 追加情報

商法施行規則の改正により、当期から改正後の商法施行規則に基づいて計算書類等を作成しております。

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	424百万円
	長期金銭債権	44,914百万円
	短期金銭債務	244百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	22,357百万円
--------------------	-----------

(3) 有形固定資産に含まれている休止固定資産	土地	1,958百万円
-------------------------	----	----------

(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	営業貸付金	12,833百万円
	有価証券	94百万円
	その他の流動資産(未収収益)	10百万円
	建物	30,535百万円
	構築物	137百万円
	土地	81,372百万円
	投資有価証券	713百万円
	固定化営業債権	14,280百万円
	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有価証券28百万円、投資有価証券5百万円

(6) 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	9,136百万円
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	2,538百万円
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	85百万円

(7) 当社は、子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島において、レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムからなる大型リゾート事業（既投資額112,963百万円、1,068,819千米ドル）を行っております。

営業施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内のホテル・ベルヴェデーレ（16,377百万円、154,953千米ドル）、コンドミニウム ラ・クエスタ4棟および賃貸住宅45戸（15,642百万円、148,004千米ドル）、ゴルフコース36ホール（19,775百万円、187,109千米ドル）および野球場・プール等の各種スポーツ施設（6,137百万円、58,072千米ドル）、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（17,791百万円、168,337千米ドル）があります。

なお、工事中でありましたレオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成15年12月迄に順次完成し、営業を開始いたしました。

MDI Guam Corporationの平成15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	97,023百万円	（ 905,664千米ドル）
負 債	53,235百万円	（ 496,920千米ドル）
資本金及び払込剰余金	54,462百万円	（ 508,379千米ドル）
欠 損 金	10,673百万円	（ 99,635千米ドル）

経 営 成 績

売 上 高	4,477百万円	（ 41,796千米ドル）
売 上 原 価	390百万円	（ 3,647千米ドル）
販 売 管 理 費	5,787百万円	（ 54,025千米ドル）
（ 内 減 価 償 却 費 ）	1,948百万円	（ 18,187千米ドル）
そ の 他 の 損 失	4,590百万円	（ 42,847千米ドル）
当 期 損 失	6,291百万円	（ 58,724千米ドル）

なお、その他の損失には為替換算差損4,373百万円（40,824千米ドル）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	41,919百万円
保証債務	9,136百万円
リゾートクラブ会員	
その他の流動負債 (一年内償還予定会員権預託金)	1,554百万円
預り敷金保証金 (会員権預託金)	10,951百万円

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はありますが、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、当該事業に係る追加損失の生じる可能性があります。

- (8) 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16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	建 物	2,618百万円
対象資産：賃貸用共同住宅等 79棟	土 地	5,919百万円
	計	8,537百万円
	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	建 物	6,325百万円
対象資産：賃貸用共同住宅等 114棟	土 地	12,222百万円
	計	18,548百万円
	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	2,912百万円
対象資産：賃貸用共同住宅等 72棟	土 地	8,230百万円
	計	11,142百万円
	長期借入金	4,199百万円

(9) 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	159千株

(10) 配当制限

商法施行規則第124条第3号に規定する、資産に時価を付したことにより増加した純資産額は291百万円であります。

5 . 損益計算書関係

(1) 子会社との取引高

営 業 取 引 高	営 業 収 益	112百万円
	営 業 費 用	2,188百万円
営業取引以外の取引高	受 取 利 息	5百万円
	支 払 利 息	41百万円

(2) 1株当たり当期純利益	185円68銭
----------------	---------

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31期（平成16年3月31日現在）

（単位 百万円）

繰延税金資産	
貸倒収入前受金否認額	7,224
貸倒引当金否認額	2,365
固定資産評価損否認額	1,629
未払事業税否認額	1,459
貸倒損失否認額	900
退職給付引当金損金算入限度超過額	742
賞与引当金損金算入限度超過額	687
減価償却超過額	567
販売促進費否認額	499
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	239
少額資産償却超過額	108
株式評価損否認額	60
その他	164
繰延税金資産小計	16,905
評価性引当額	5,881
繰延税金資産合計	11,024
繰延税金負債	
株式等評価差額金	199
繰延税金負債合計	199
繰延税金資産の純額	10,824

(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31期（平成16年3月31日現在）

（単位 %）

法定実効税率	42.05
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.62
税率変更による影響	0.69
住民税均等割等	0.34
評価性引当金増減による影響	4.91
その他	0.49
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.30

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16年3月31日現在）

イ．退職給付債務	2,386百万円
ロ．会計基準変更時差異の未処理額	157
ハ．未認識数理計算上の差異	285
<u>ニ．退職給付引当金（イ＋ロ＋ハ）</u>	<u>1,944</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、10,245百万円であります。

(3) 退職給付費用に関する事項（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

イ．勤務費用	1,139百万円
ロ．利息費用	43
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	51
<u>ホ．退職給付費用（イ＋ロ＋ハ＋ニ）</u>	<u>1,391</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749百万円は、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

発生年度から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	47,525,852,489
これを次のとおり処分します。	
利 益 処 分 額	
配 当 金	2,090,763,345
(普通配当 1株につき10円)	(1,393,842,230)
(記念配当 1株につき5円)	(696,921,115)
次 期 繰 越 利 益	45,435,089,144

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16年5月18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

あずさ監査法人

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条第1項の規定に基づき、株式会社レオパレス21の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第31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期営業年度以後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

(注) 当社の会計監査人であります朝日監査法人は、平成16年1月1日に名称を変更し、あずさ監査法人となりました。

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15年4月1日から平成16年3月31日までの第31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 あずさ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16年5月24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 137,941個

2. 議案及び参考事項

第1号議案 第31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いては当期の業績を勘案し、1株につき普通配当10円に上場記念配当5円を加え、1株につき15円とさせていただきます。

第2号議案 定款一部変更の件

(1) 変更の理由

「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15年度法律第132号）が平成15年9月25日に施行され、定款の定めに基づいて取締役会決議による自己株式の取得が認められたことに伴い、機動的な資本政策の遂行を可能とするため当社定款の第6条を新設するとともに、条文の新設に伴い現行第6条以下の条数の繰下げを行うものであります。

(2) 変更の内容

変更の内容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
第2章 株 式 （新 設）	第2章 株 式 （自己株式の取得）
第6条 〃 第41条 （条文省略）	<u>第6条</u> 当社は商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。 第7条 〃 第42条 （現行どおり）

第3号議案 監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役古畑克巳氏は任期満了となりますので、監査機能の充実を図るため新任候補者とあわせて監査役2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。

(: 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	古畑克巳 (昭和27年4月25日生)	昭和54年8月 公認会計士登録 昭和55年8月 公認会計士古畑克巳事務所設立 昭和60年6月 当社常勤監査役(現任)	-
2	片山勝 (昭和18年11月2日生)	平成14年5月 ダイア建設株式会社入社 平成14年6月 同社取締役副社長就任 平成16年2月 当社入社	-

(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. 古畑克巳氏は、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はありません。

第4号議案 監査役報酬額改定の件

当社の監査役の報酬額は、平成11年6月29日開催の第26回定時株主総会において、年額4,000万円以内としてご承認いただき今日に至っておりますが、今般監査機能の充実を図るなど諸般の情勢を考慮いたしまして、これを年額6,000万円以内に改定をお願いするものであります。

なお、現在の監査役の人数は3名であります。第3号議案をご承認頂きますと4名となります。

(ご参考) 商法第221条第2項の規定に基づき、平成16年3月18日開催の取締役会の決議により、平成16年5月6日付で当社定款第6条を変更しております。

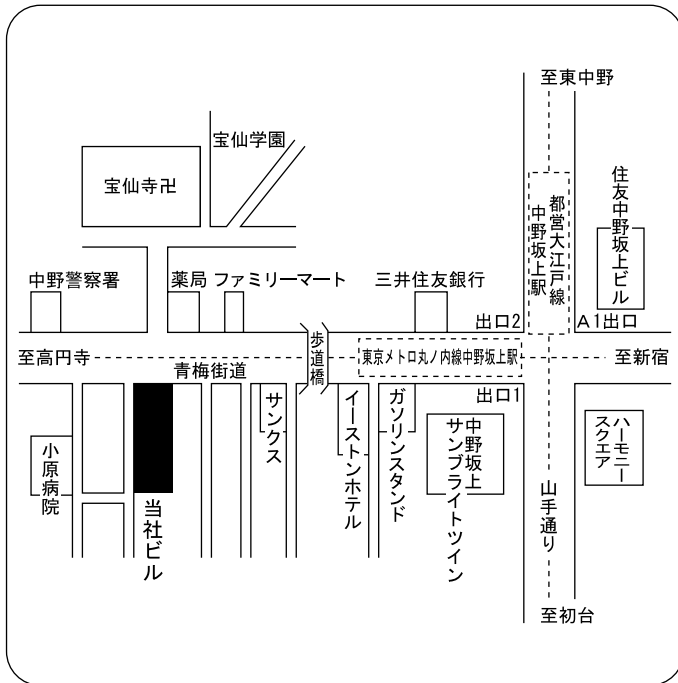
(下線は変更部分を示します。)

変 更 前	変 更 後
第2章 株 式 (1単元の株式数) 第6条 当社の1単元の株式の数は <u>1,000</u> 株とする。	第2章 株 式 (1単元の株式数) 第6条 当社の1単元の株式の数は <u>100</u> 株とする。

以 上

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

東京メトロ 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をご遠慮くださるようお願い申し上げます。