

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 英 世

### 第37期定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、当社第37期定時株主総会を下記によ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、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、平成22年6月24日（木曜日）午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

#### 【書面による議決権行使の場合】

後記株主総会参考書類（66頁から71頁）をご検討くださいませ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

なお、議案につき賛否の表示のない場合は、賛成の意思表示があったものとお取り扱いいたします。

#### 【インターネット等による議決権の行使の場合】

当社の指定する議決権行使ウェブサイト<http://www.evote.jp/>にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に記載されたログインID、仮パスワードをご利用になり、後記株主総会参考書類（66頁から71頁）又は議決権行使ウェブサイトに掲載しております参考書類をご検討の上、画面の案内に従って、賛否を入力してください。インターネットによる議決権行使に際しましては、後記3頁を必ずご確認くださいませようお願い申し上げます。

また、議決権行使書とインターネットによる方法と重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものいたします。

敬 具

記

1. 日 時 平成22年6月25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  
本社地下1階 イベントホール  
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

### 3. 目的事項

#### 報告事項

1. 第37期（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）  
事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査  
役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第37期（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）  
計算書類報告の件

#### 決議事項

- 第1号議案 定款一部変更の件
- 第2号議案 取締役8名選任の件
- 第3号議案 監査役1名選任の件

以 上

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出  
くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正  
が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス  
<http://www.leopalace21.co.jp/IR/>）に掲載させていただきます。

管理信託銀行等の名義株主様（常任代理人様を含みます）につきましては、株  
式会社東京証券取引所等により設立された合併会社である株式会社ICJが運営す  
る議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には、当社  
株主総会における電磁的方法による議決権行使の方法として、インターネットに  
よる議決権行使以外に、当該プラットフォームをご利用いただくことができます。

昨年まで株主総会終了後に軽食をご用意しておりましたが、昨今の経済情勢  
および今期の当社業績数値を鑑み、その開催を見送らせていただくことになり  
ました。また、併せまして、お土産品の贈呈も見送りとさせていただきます。  
何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

## ＜インターネットによる議決権行使のお手続きについて＞

インターネットにより議決権を行使される場合は、下記事項をご確認のうえ、行使していただきますようお願い申し上げます。

当日ご出席の場合は、郵送（議決権行使書）またはインターネットによる議決権行使のお手続きはいずれも不要です。

### 記

#### 1. 議決権行使サイトについて

- (1) インターネットによる議決権行使は、パソコンから当社の指定する議決権行使サイト（<http://www.evote.jp/>）にアクセスしていただくことによるのみ実施可能です。（ただし、毎日午前2時から午前5時までは取り扱いを休止します。）
- (2) インターネット接続にファイアウォール等を使用されている場合、アンチウイルスソフトを設定されている場合、proxyサーバーをご利用の場合等、株主様のインターネット利用環境によっては、ご利用できない場合もございます。
- (3) インターネットによる議決権行使は、平成22年6月24日（木曜日）の午後6時まで受け付けいたしますが、お早めに行使していただき、ご不明な点等がございましたらヘルプデスクへお問い合わせください。

#### 2. インターネットによる議決権行使方法について

- (1) 議決権行使サイト（<http://www.evote.jp/>）において、議決権行使書用紙に記載された「ログインID」および「仮パスワード」をご利用いただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。
- (2) 株主様以外の方による不正アクセス（“なりすまし”）や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「仮パスワード」の変更をお願いすることになりますのでご了承ください。
- (3) 株主総会の招集の都度、新しい「ログインID」および「仮パスワード」をご通知いたします。

#### 3. 複数回にわたり行使された場合の議決権の取り扱い

- (1) 書面とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱わせていただきますのでご了承ください。
- (2) インターネットにより複数回数にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。

#### 4. 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用について

議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（ダイヤルアップ接続料金・電話料金等）は、株主様のご負担となります。

以上

システム等に関するお問合せ

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（ヘルプデスク）

・電話 0120-173-027（受付時間 9:00～21:00、通話料無料）

(提供書面)

## 事 業 報 告

〔自 平成21年 4月 1日〕  
〔至 平成22年 3月 31日〕

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出や生産など一部の企業業績に改善の兆しが見られるものの、深刻な雇用・所得不安やデフレの長期化など、依然として景気回復の先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する住宅業界においても、新設住宅着工戸数は前年度比25.4%減少、うち貸家は前年度比30.0%減少となるなど、厳しい経営環境が長期化しております。

このような状況のなか、当社グループの当連結会計年度業績は、想定を上回る景気低迷の影響が続いており、アパート建築請負事業の受注減少ならびに賃貸事業の入居率低下により、売上高については減収となりました。利益面については、原価管理の徹底に加えて全社を挙げて経費削減に努めたものの、売上減少に伴う利益率低下や入居率低迷に伴う引当金の追加計上等により減益となり、創業以来初めての営業赤字を計上することとなりました。

また、当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、抜本的な事業構造改革の実行による黒字体質への転換を早期に実現するため、事業構造改善費用を特別損失に計上するとともに、事業構造改革の一環として会計方針等の見直しを行ったことに伴い、空室損失引当金繰入額を特別損失に計上したこと等により、当期純損益においても期首予想を大幅に上回る損失を計上することとなりました。

この結果、連結ベースの売上高は6,203億76百万円（前連結会計年度比15.4%減）、営業損益は、空室損失引当金繰入額167億65百万円の計上等により297億27百万円の損失（前連結会計年度は営業利益501億56百万円）、経常損益は、主に海外子会社において期末評価替による為替差損24億68百万円が発生したこと等から338億31百万円の損失（前連結会計年度は経常利益467億85百万円）となりました。当期純損益は、事業構造改善費用298億55百万円、空室損失引当金繰入額103億42百万円を特別損失として計上したこと等により790億75百万円の損失（前連結会計年度は当期純利益99億51百万円）となりました。

また、当社単体ベースの売上高は6,153億67百万円（前事業年度比15.4%減）、営業損益は284億48百万円の損失（前事業年度は営業利益513億81百万円）、経常損益は328億25百万円の損失（前事業年度は経常利益488億23百万円）、当期純損益は787億36百万円の損失（前事業年度は当期純利益91億16百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

#### ① アパート建築請負事業

当社グループのコア部門であるアパート建築請負事業は、世界的な金融危機の発生に伴うノンリコースローンの取扱停止ならびに金融機関のローン審査厳格化の影響により、受注高は1,677億円（前連結会計年度比37.7%減）、受注残高は1,836億60百万円（前連結会計年度末比27.4%減）となりました。

営業面については、高品質・高付加価値の新ブランド『LEONEXT』シリーズの様々な賃貸ニーズに対応した商品の投入により受注回復を図ってまいりました。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当連結会計年度末店舗数を112店（前連結会計年度末比14店減）といたしました。

利益面については、原価管理および工程管理を徹底して営業費用削減に努めましたが、売上高の減少を抑えるには至らず利益率は低下いたしました。なお、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用しております。

この結果、売上高は2,370億62百万円（前連結会計年度比34.0%減）、営業利益は297億44百万円（前連結会計年度比57.6%減）となりました。

#### ② 賃貸事業

当社グループのもう一方のコア部門である賃貸事業は、管理戸数が当連結会計年度末552千戸（前連結会計年度末比45千戸増）となった一方、入居率は期中平均82.3%（前連結会計年度比6.2ポイント低下）となりました。

これは主に、毎月のアパート完成に伴い管理戸数が増加した一方、前年度後半の急激な景気後退以降、大手製造業を中心とした生産調整に伴う法人契約の寮・社宅の解約が大量に発生したことが影響しております。

営業面については、各種キャンペーンの実施による個人やファミリー層の獲得を図るとともに、空室拡大を抑制すべく供給計画の見直しを実施し

てまいりました。また、営業拠点や人員配置の見直しを進め、当連結会計年度末店舗数は192店（前連結会計年度末比99店減）といたしました。

利益面については、不動産仲介業者との連携強化により固定費削減を図るなど営業費用削減に努めましたが、入居率の低下に伴う空室損失引当金繰入額167億65百万円の計上等により営業損失となりました。

この結果、売上高は3,423億16百万円（前連結会計年度比1.0%減）、営業損失は478億75百万円（前連結会計年度比468億98百万円の損失増加）となりました。

### ③ ホテルリゾート関連事業

グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は67億34百万円（前連結会計年度比15.9%減）、営業損失は13億24百万円（前連結会計年度比8億51百万円の損失増加）となりました。

### ④ 住宅等不動産販売事業

住宅等不動産販売事業の売上高は246億43百万円（前連結会計年度比114.9%増）、営業損失は33億56百万円（前連結会計年度比73億8百万円の改善）となりました。

### ⑤ その他事業

シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業等のその他事業は、売上高は96億19百万円（前連結会計年度比10.7%増）、営業損失は34億19百万円（前連結会計年度比3億60百万円の損失増加）となりました。また、シルバー事業の当連結会計年度末施設数は57ヶ所（前連結会計年度末比8ヶ所増）となりました。

なお、当連結会計年度より、従来「賃貸事業」に属していた国内ホテル事業を「ホテルリゾート関連事業」に、従来「その他事業」に属していたブロードバンド事業を「賃貸事業」に、所属セグメントを変更いたしました。前年同期比較にあたっては、前連結会計年度分を変更後の所属セグメントに組み替えて行っております。

## (2) 設備投資等の状況

当連結会計年度に取得した設備として、賃貸用不動産およびリゾート関連施設等が57億34百万円、基幹システム等が36億97百万円であります。

## (3) 資金調達の状況

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、主要取引金融機関と総額

165億円のコミットメントライン契約を締結しております。

#### (4) 対処すべき課題

当社は、当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、「請負事業と賃貸事業の収益バランスを取った安定的な収益体質への転換」を基本方針とした新たな「中期経営計画」を策定し、平成22年5月に公表しております。その基本戦略は以下のとおりです。

- ① 賃貸部門の早期黒字化……………賃貸収入による安定した収益構造への転換
- ② 請負・賃貸事業の連動強化……………請負営業を起点とした供給計画から、賃貸営業（入居者）を起点とした供給計画への転換
- ③ コスト構造の抜本の見直し……………低コスト構造への転換
- ④ 事業ポートフォリオの見直し……………経営資源をコア事業へ集中
- ⑤ 財務の安定……………バランスシートの圧縮

景気動向等厳しい経営環境にありますが、上記の経営戦略に基づき、以下の課題に取り組んでまいります。

##### ① 価格戦略の高度化・入居率の改善

賃貸ALMシステムにより、エリア別・物件別損益管理を厳格化し、最適賃料の設定による収益最大化を図ります。また、加盟店制度の展開、海外支店の増設、電話・ネット営業の強化など集客窓口の増設により入居率回復を図ります。

##### ② 新エリア戦略に沿った新商品戦略の推進

1Kに特化していた商品に大型1K・ファミリータイプを加えフルラインナップにするとともに、重点エリアである都市部に適した新商品を投入するなど、入居者を起点とした地域別供給計画に基づいた最適な商品の供給を図ります。

##### ③ アパート建築原価の削減・借上げ家賃の適正化・販管費削減

資材調達価格の低減により、建築原価の圧縮を図ります。借上げ家賃については、建築原価の圧縮ならびに相場賃料を踏まえた見直しにより適正化を図ります。販管費については、加盟店制度の展開による固定費削減等により、平成22年3月期に793億円（売上高比12.8%）であった連結販管費を、平成25年3月期には527億円（売上高比9.6%）へと縮減を図ります。

④ 関連事業の優先順位の明確化

引き続きコア事業に経営資源を集中し、コア事業との関連性（シナジー）に基づいた優先順位に従って関連事業の運営を行い、連結損益と効率の最大化を図ります。

⑤ もたざる経営への回帰

不要・不急の設備投資の抑制、大型開発プロジェクトの中止・早期売却、有利子負債の圧縮を図り、キャッシュ・フロー重視の経営を行います。

⑥ 新たな損益管理体制の確立を見据えた組織改革とガバナンスの再構築

責任と権限の明確化および内部統制の強化を図るため「事業構造改革本部」を新設し、賃貸事業の視点からコア事業全体の収益バランスの取れた損益管理体制の確立を図るべく、事業構造改革を実行します。

目標とする経営指標

平成25年3月期（2013年3月期）連結ベース

売 上 高	5,467億円
当 期 純 利 益	92億円
自 己 資 本 比 率	27.2%
自 己 資 本 利 益 率	11%
1 株 当 たり 純 利 益	60.72円

株主の皆様におかれましては、引き続き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) 財産および損益の状況の推移

区 分	第34期 (平成19年3月期)	第35期 (平成20年3月期)	第36期 (平成21年3月期)	第37期 (当連結会計年度) (平成22年3月期)
売上高(百万円)	631,608	672,973	733,235	620,376
経常利益(△経常損失)(百万円)	73,002	60,847	46,785	△ 33,831
当期純利益(△純損失)(百万円)	37,358	342	9,951	△ 79,075
1株当たり当期純利益(△純損失)(円)	234.68	2.15	63.54	△ 521.91
総 資 産(百万円)	454,819	493,956	467,300	396,511
純 資 産(百万円)	185,784	170,155	146,442	70,979
1株当たり純資産額(円)	1,054.99	1,036.43	967.40	466.76

(注) 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(自己株式を控除した株式数)により算出しております。また1株当たり純資産額は、発行済株式総数(自己株式を控除した株式数)により算出しております。

## (6) 重要な親会社および子会社の状況

### ① 親会社との関係

該当事項はありません。

### ② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
Leopalace Guam Corporation	26,000千米ドル	100.00%	ホテルリゾート関連事業
(株)レオパレストラベル	30百万円	100.00%	旅 行 業
(株)レオパレス・リーシング	400百万円	100.00%	社宅代行・不動産仲介業
(株)レオパレス・ファイナンス	1,750百万円	100.00%	ファイナンス事業
レオパレス少額短期保険(株)	1,000百万円	100.00%	少 額 短 期 保 険 業
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	2,947千人民元	100.00%	コンサルティング業
(株)レオパレス・スマイル	10百万円	100.00%	事 務 代 行 業

## (7) 主要な事業内容

区 分	事 業 内 容
アパート建築請負事業	アパート等の建築請負
賃 貸 事 業	アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事、社宅代行業、ブロードバンド事業、コンサルティング業
ホテルリゾート関連事業	ホテルリゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
そ の 他 事 業	住宅等不動産販売事業、シルバー事業、ファイナンス事業、少額短期保険業

## (8) 主要な営業所

### 【当 社】

- ① 本 社 東京都中野区
- ② 支 店 全国47都道府県（建築営業112店、レオパレスセンター186店、住宅3店）  
海外（レオパレスセンター6店）
- ③ ホ テ ル 全国8店舗（旭川、札幌、仙台、新潟、名古屋、四日市、岡山、福岡）
- ④ 介護施設 全国57施設（東京都3施設、千葉県15施設、埼玉県21施設、神奈川県3施設、茨城県7施設、栃木県6施設、群馬県2施設）

### 【子 会 社】

- ① Leoplace Guam Corporation グアム（米国信託統治領）
- ② 株式会社レオパレストラベル 東京都中野区
- ③ 株式会社レオパレス・リーシング 東京都新宿区
- ④ 株式会社レオパレス・ファイナンス 東京都中野区
- ⑤ レオパレス少額短期保険株式会社 東京都中野区
- ⑥ レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司 中華人民共和国
- ⑦ 株式会社レオパレス・スマイル 東京都中野区

## (9) 従業員の状況

### ① 企業集団の従業員の状況

事業セグメント	従業員数
アパート建築請負事業	3,336名
賃貸事業	2,973名
ホテルリゾート関連事業	933名
住宅等不動産販売事業	33名
その他事業	1,042名
全社（共通）	265名
合計	8,582名

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### ② 当社の従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
7,739名	1,278名減	33歳2ヶ月	5年1ヶ月

(注) 従業員数は就業人員であります。

## (10) 主要な借入先

借入先	借入金残高
	百万円
株式会社三井住友銀行	21,054
株式会社りそな銀行	17,716
株式会社三菱東京UFJ銀行	10,991

## 2. 会社の株式に関する事項

- |                |              |
|----------------|--------------|
| (1) 発行可能株式総数   | 250,000,000株 |
| (2) 発行済株式の総数   | 159,543,915株 |
| (3) 株主数        | 30,738名      |
| (4) 大株主(上位10名) |              |

株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	18,610 千株	12.00 %
深山祐助	18,135	11.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,549	5.51
資産管理サービス信託銀行株式会社	6,759	4.36
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ィ 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)	4,089	2.63
レオパレス21取引先持株会	3,125	2.01
株式会社三井住友銀行 信託口	3,098	1.99
トヨーカネツ株式会社	2,745	1.77
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロン ドン エス エル オムニバス アカウント(常任代理 人みずほコーポレート銀行決済営業部)	2,584	1.66
シービーエヌワイディエフエイインターナショナルキャップパ リビューポートフォリオ(常任代理人シティバンク銀行株式会社)	2,582	1.66

- (注) 1. 当社は自己株式4,568,887株を保有しておりますが、上記大株主からは除外して  
おります。
2. 「株式会社三井住友銀行 信託口」は、当社の従業員持株会信託口が所有する  
3,098,500株であります。
3. 出資比率は、発行済株式の総数から自己株式4,568,887株を除いて計算してお  
ります。

## (5) 自己株式の取得および保有の状況

### ① 取得株式

	普通株式	取得価額の総額
単元未満株式の買取	273株	0百万円
計	273株	0百万円

### ② 処分株式

	普通株式	処分の総額
従業員持株会への売却	498,600株	399百万円
計	498,600株	399百万円

### ③ 決算期における保有株式

普通株式	7,667,387株
------	------------

(注) 自己株式には、従業員持株会信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当事業年度末日における当社役員が保有している新株予約権の状況

平成21年6月29日定時株主総会決議

#### 第1回新株予約権（株主報酬型ストックオプション）

	当連結会計年度末現在
新株予約権の数（個）	1,002
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	100,200（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 1円
新株予約権の行使期間	自 平成21年8月18日 至 平成51年8月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 828 資本組入額 414
新株予約権の行使の条件	（注）2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3

- ※1. 新株予約権の数、目的となる株式の数には退任取締役の保有する147個14,700株を含みます。
2. 上記の新株予約権については、平成22年5月7日付にて、自主的に返上の申し出がなされたことに伴い消滅しております。

#### 当社役員の保有状況

	新株予約権の数	目的となる株式の数	保有者数
取締役	855個	85,500株	9名
監査役	—	—	—

- （注）1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は100株とする。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

また、上記のほか、決議日後、株式数の調整を必要とする事由が生じたときは、合理的な範囲内で当社は必要と認める株式数の調整を行うことができる。

2. (1) 新株予約権は、原則として当社取締役の地位を喪失した日の翌日から行使することができるものとする。

- (2) 新株予約権者は以下の①または②に定める場合（ただし、②については、下記（注）3に従って新株予約権者に再編対象会社の新株予約権が交付される場合を除く。）、それぞれに定める期間内に限り新株予約権を行使できるものとする。
- ① 新株予約権者が平成51年6月30日に至るまでに権利行使開始日を迎えなかった場合  
平成51年7月1日から平成51年8月17日まで
  - ② 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）  
当該承認日の翌日から15日間
- (3) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、かかる新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。
3. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

当社は、以下の①、②、③、④または⑤の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は当社取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

① 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

② 当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案

③ 当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案

④ 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤ 新株予約権の目的となる種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

上記（注）2に準じて決定する。



(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に交付した新株予約権の状況  
第1回新株予約権（ストックオプション）

新株予約権の数（個）	710
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	71,000（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1株当たり 870円
新株予約権の行使期間	自 平成23年8月18日 至 平成31年6月27日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1,147 資本組入額 574
新株予約権の行使の条件	（注）2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3

交付状況

	人 数	個 数 ・ 株 数
当 社 の 使 用 人	28名	600個 60,000株
当社の連結子会社の役員及び使用人	5名	110個 11,000株
計	33名	710個 71,000株

（注）1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は100株とする。なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数についてはこれを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

また、上記のほか、決議日後、株式数の調整を必要とする事由が生じたときは、合理的な範囲内で当社は必要と認める株式数の調整を行うことができる。

2. (1) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社または当社子会社の取締役、監査役または、従業員のいずれかの地位にある場合に限り、新株予約権を行使することができる。ただし、当社または当社子会社の取締役または監査役の任期満了による退任、または従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。
- (2) 本新株予約権の相続は認めない。
- (3) その他の新株予約権の行使条件については、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において定める。
3. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
  - (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
  - (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後行使価額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。  
行使価額は、新株予約権の割当日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）における東京証券取引所の当社普通株式の普通取引の終値の平均に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、その金額が割当日の終値を下回る場合は、割当日の終値とする。

割当日以降、当社が普通株式の分割または併合を行う場合、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、割当日以降、当社が普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行うときは、次の計算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。ただし、新株の発行または自己株式の処分が新株予約権の行使によって行われる場合は、行使価額の調整は行わない。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記の計算式において、「既発行株式数」からは、当社が保有する自己株式の数を除くものとし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

上記の他、割当日後、当社が合併、会社分割または株式交換を行う場合およびその他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は取締役会において必要と認める行使価額の調整を行うことができる。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の「新株予約権の行使期間」の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の「新株予約権の行使期間」の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

① 当社は、新株予約権者が上記（注）2（1）による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社は、以下の（i）、（ii）、（iii）、（iv）、または（v）の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、新株予約権を無償で取得することができる。

（i）当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

（ii）当社が分割会社となる分割契約もしくは分割計画承認の議案

（iii）当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案

（iv）当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

（v）新株予約権の目的となる種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要することもしくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

上記（注）2に準じて決定する。

#### 4. 会社役員に関する事項

##### (1) 取締役および監査役の氏名等

氏 名	地 位	担 当 お よ び 重 要 な 兼 職 の 状 況
深 山 英 世	代表取締役社長	営業総本部長
深 山 忠 広	常 務 取 締 役	常務執行役員 請負事業部長 請負事業部請負営業部長 (兼務) 請負事業部営業企画部長 (兼務)
宮 田 博 之	取 締 役	専務執行役員 管理本部長 経営企画本部長 (兼務)
三 池 嘉 一	取 締 役	常務執行役員 関連事業本部長 シルバー事業部長 (兼務)
木 村 鋼	取 締 役	常務執行役員 建築事業部長
北 川 洋 輔	取 締 役	執行役員 賃貸事業部長 賃貸事業部レオパレスセンター統括部長 (兼務) 賃貸事業部東日本法人営業部長 (兼務) 賃貸事業部B B推進部長 (兼務)
阿 部 聡	取 締 役	執行役員 賃貸事業部中日本法人営業部長
武 田 浩	取 締 役	執行役員 請負事業部西日本第1営業部長
持 田 直 道	取 締 役	執行役員 賃貸事業部西日本法人営業部長
上 原 義 則	常 勤 監 査 役	
渡 邊 眞 也	常 勤 監 査 役	
松 下 正 美	監 査 役	
藤 原 浩 一	監 査 役	

- (注) 1. 監査役松下正美および藤原浩一の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 当社は、監査役藤原浩一氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

3. 平成22年4月1日付で取締役の担当を次のとおり変更しております。

氏名	新役職および担当	旧役職および担当
深山 忠広	常務取締役 常務執行役員 建築請負事業本部長 建築請負事業本部 東日本建築請負統括部長 (兼務)	常務取締役 常務執行役員 請負事業部長 請負事業部請負営業部長 (兼務) 請負事業部営業企画部長 (兼務)
三池 嘉一	取締役 常務執行役員 貸付事業本部長 貸付事業本部西日本貸付・管理統括部長 (兼務)	取締役 常務執行役員 関連事業本部長 シルバー事業部長 (兼務)
木村 鋼	取締役 常務執行役員 事業統括管理本部長	取締役 常務執行役員 建築事業部長
阿部 聡	取締役 執行役員 貸付事業本部 中日本貸付・管理統括部長 貸付事業本部 中四国・九州法人営業部長 (兼務)	取締役 執行役員 貸付事業部中日本法人営業部長
北川 洋輔	取締役 執行役員 貸付事業本部 東日本貸付・管理統括部長 貸付事業本部 法人統括部長 (兼務)	取締役 執行役員 貸付事業部長 貸付事業部レオパレスセンター 統括部長 (兼務) 貸付事業部東日本法人営業部長 (兼務) 貸付事業部B B推進部長 (兼務)
武田 浩	取締役 執行役員 建築請負事業本部 西日本建築請負統括部長 建築請負事業本部 中日本建築請負統括部長 (兼務)	取締役 執行役員 請負事業部 西日本第1営業部長
持田 直道	取締役 執行役員 関連事業本部長	取締役 執行役員 貸付事業部西日本法人営業部長

(2) 事業年度中に退任した取締役および監査役

氏名	退任日	退任事由	退任時の地位・担当および重要な兼職の状況
北川 芳輝	平成22年2月5日	辞任	代表取締役社長 営業総本部長
香田 義隆	平成21年6月29日	任期満了	常勤監査役

### (3) 取締役および監査役の報酬等の額

区 分	支 給 人 数	支 給 額
取 締 役	10 名	433百万円
監 査 役 (うち社外監査役)	5 名 (2 名)	39百万円 ( 9百万円)
合 計	15 名	472百万円

- (注) 1. 上記には、平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名、平成22年2月5日をもって辞任した取締役1名を含んでおります。
2. 上記には、ストックオプションによる取締役10名に対する株式報酬費用82百万円を含んでおります。
3. 上記には、当事業年度における取締役10名に対する役員退職慰労引当金繰入額30百万円を含んでおります。
4. 上記のほか、当事業年度に役員退職慰労金として元監査役1名に対して35百万円を支給しております。(金額は、過年度の事業報告において開示された役員退職慰労引当金の一部であります。)
5. 平成21年6月29日開催の第36期定時株主総会において、役員退職慰労金の打切り支給を決議しております。当事業年度末現在における今後の打切り支給予定額は以下のとおりであります。なお、支給時期は各役員の退任時としております。
- ・取締役9名および元取締役1名 1,185百万円

### (4) 社外役員に関する事項

#### ① 監査役 松下 正美

##### ア. 重要な兼職の状況

該当事項はありません。

##### イ. 当事業年度における主な活動状況

当事業年度開催の取締役会21回全てに、監査役会も全てに出席しております。金融機関における長年の経験および高い見識を有しており、助言・提言を適宜行っております。

#### ② 監査役 藤原 浩一

##### ア. 重要な兼職の状況

該当事項はありません。

##### イ. 当事業年度における主な活動状況

当事業年度開催の取締役会21回のうち19回に、監査役会は全てに出席しております。豊富な業務経験により各分野においての高い見識を有しており、助言・提言を適宜行っております。

## 5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称 太陽A S G有限責任監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

① 公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務に係る報酬等の額	88百万円
公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬等の額	—
合 計	88百万円

② 当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 101百万円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約においては、会社法に基づく監査の報酬等と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を区分しておらず、かつ、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 当社の重要な子会社のうち、Leopalace Guam Corporationは、当社の会計監査人以外の公認会計士または監査法人（外国におけるこれらの資格に相当する資格を有する者を含む。）の監査（会社法または金融商品取引法（これらの法律に相当する外国の法令を含む。）の規定によるものに限る。）を受けております。

### (3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

取締役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の同意を得た上で、または、監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。



## 6. 会社の体制および方針

### (1) 業務の適正を確保するための体制

- ① 取締役、使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

当社は、企業理念である「新しい価値の創造」に基づいた事業展開の実現に際して、そのプロセスの中に「企業倫理憲章」を制定し、代表取締役社長がその精神を取締役およびグループ会社全使用人に継続的に伝達することにより、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることを徹底する。

当社のコンプライアンス体制は、企業倫理憲章の制定、内部通報制度の制定をはじめ、コンプライアンス委員会の設置により強化する。コンプライアンス委員会は、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とし、社外委員を含めて構成され、ガバナンス強化策の一環として、教育研修や情報管理体制の充実強化等、コンプライアンスに係わる施策を企画立案し実行する。

代表取締役社長に直属する部署としての内部監査室を強化し、内部監査室は定期的に業務監査実施項目および実施方法を検証し、監査実施項目に遺漏なきよう確認し、必要があれば監査方法の改定を行う。内部監査室の活動を円滑にするために、コンプライアンス規程、関連する個別規程、ガイドライン、マニュアルなどの整備を各部署に求める。また、管理本部内に、法務部を設置し、社内における牽制機能を強化する。

監査役および内部監査室は、法務部と連携し、コンプライアンス体制の調査、法令並びに定款上の問題の有無を調査し、取締役会、およびコンプライアンス委員会に報告する。

取締役会およびコンプライアンス委員会は、「コンプライアンス規程」による監視体制を強化し、問題点の把握と改善に努める。

法務部は、コンプライアンス違反を発見した場合には、直ちに法務部に報告するよう指導する。また、当社は、使用人が法令もしくは定款上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人に不利益な扱いを行わない旨等をコンプライアンス規程の「内部通報者保護条文」に規定する。

なお、信頼性のある財務報告を作成するために、財務報告に係わる内部統制の整備および運用に関する所管部署を設け、内部統制について必要な是正・改善を行うことにより適正性を確保する。

当社は、企業倫理憲章に「反社会的勢力との関係の排除」を明記するとともに、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力および団体とは一切関係を持たず、毅然とした態度で対応する。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

代表取締役社長は、取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理について、その総括責任者に管理本部担当取締役を任命する。取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理は、「文書取扱規程」に基づいて、当該情報を文書又は電磁的記録媒体に記録し整理、保存する。

監査役は、取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理について、関連諸規程に準拠して実施されているかについて監査し、必要に応じて取締役会に報告する。

「文書取扱規程」は、必要に応じて適時見直し改善を図るものとする。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、全社的なリスクを統括的に把握・管理するため、取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置し、委員長を代表取締役社長として社外委員を含めて構成する。

リスク管理委員会は、リスク管理規程の整備、運用状況の確認を行うとともに、使用人に対する研修等を企画実行する。またリスク管理に関する状況を四半期毎に取締役会に報告する。

内部監査室は、監査役とともに各部門の業務執行状況を監査し、損失の危険のある業務執行行為が発見された場合には、その内容およびそれがもたらす損失の程度等について直ちに代表取締役社長および担当部署に報告する。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

代表取締役社長は、経営企画本部担当取締役を取締役の職務の効率性に関しての総括責任者に任命し、中期経営計画および年次経営計画に基づいた各部門の目標に対し、職務執行が効率的に行われるよう監督する。各部門担当取締役は、経営計画に基づいた各部門が実施すべき具体的な施策および効率的な業務遂行体制を決定する。総括責任者はその遂行状況を各部門担当取締役に、取締役会および経営会議において定期的に報告させ、施策および効率的な業務遂行体制を阻害する要因の分析とその改善を図って

いく。

⑤ 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」に基づき、当社および関係会社の管理は経営企画本部担当取締役が統括する。経営企画本部担当取締役は、円滑な情報交換とグループ活動を促進する為、定期的に関係会社連絡会議を開催する。

関係会社の所轄業務についてはその自主性を尊重しつつ、経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったコンプライアンス体制の構築、リスク管理体制の確立を図る為、所管部署担当取締役が統括管理する。所管部署担当取締役は、関係会社の管理の進捗状況を定期的に取り締役会および経営会議において報告する。

監査役と内部監査室は、定期または臨時にグループ管理体制を見直し、取締役会および関係会社連絡会議に報告する。

取締役会およびコンプライアンス委員会は、グループ管理体制を見直し、問題点の把握と改善に努めるものとする。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議の上、内部監査室員から監査役を補助すべき使用人として指名することができる。監査役が指定する補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役の指揮命令は受けないものとする。

⑦ 取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制、その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役および使用人は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事項および不正行為やその他必要な重要事項を、法令および「監査役会規程」並びに「監査役監査基準」等社内規程に基づき監査役に報告するものとする。

監査役は重要な意思決定のプロセスや業務の執行状況を把握する為、取締役会、経営会議およびコンプライアンス委員会等重要会議に出席すると

ともに、稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧し、取締役会および  
使用人に説明を求めることとする。

また、「監査役会規程」および「監査役監査基準」に基づく独立性と権  
限により、監査の実効性を確保するとともに、監査役は内部監査室および  
会計監査人と緊密な連携を保ちながら自らの監査成果の達成を図る。

## (2) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しておりま  
す。

配当については、株主の皆様に対する利益還元として、配当性向を30%と  
する方針であります。なお、内部留保資金については、当社グループの企業  
価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

しかしながら、当事業年度においては損失計上により利益剰余金がマイナ  
スとなりましたので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせて  
頂きます。

次期の配当についても、引き続き厳しい経営環境が予想されるため無配と  
させて頂く予定ではありますが、抜本的な事業構造改革の実行による黒字体  
質への転換を早期に実現させ、復配を目指す所存でございます。

---

(注) この事業報告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。

## 連結貸借対照表

(平成22年 3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>146,416</b>	<b>流動負債</b>	<b>208,410</b>
現金預金	72,431	買掛金	2,704
売掛金	8,179	工事未払金	43,375
完成工事未収入金	4,736	短期借入金	30,000
営業貸付金	5,482	一年内償還予定社債	560
有価証券	10	リース債務	1,196
販売用不動産	1,371	資産除去債務	40
仕掛販売用不動産	2,584	未払金	10,440
未成工事支出金	1,184	未払費用	4
原材料及び貯蔵品	593	未払法人税等	1,594
前払費用	27,894	前受金	98,543
繰延税金資産	6,142	未成工事受入金	9,425
未収入金	3,207	賞与引当金	3,065
その他	13,493	完成工事補償引当金	326
貸倒引当金	△ 896	その他	7,134
<b>固定資産</b>	<b>250,006</b>	<b>固定負債</b>	<b>117,121</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>170,731</b>	社債	3,160
建物及び構築物	63,437	長期借入金	22,761
土地	96,293	リース債務	3,639
リース資産	4,376	資産除去債務	61
建設仮勘定	3,367	退職給付引当金	7,306
その他	3,256	空室損失引当金	31,728
<b>無形固定資産</b>	<b>6,385</b>	預り敷金保証金	46,104
<b>投資その他の資産</b>	<b>72,889</b>	長期未払金	1,185
投資有価証券	6,930	その他	1,174
長期貸付金	1,101	<b>負債合計</b>	<b>325,532</b>
固定化営業債権	5,203	<b>(純資産の部)</b>	
繰延税金資産	7,482	<b>株主資本</b>	<b>77,728</b>
長期前払費用	51,242	資本金	55,640
その他	5,894	資本剰余金	33,894
貸倒引当金	△ 4,966	利益剰余金	△ 5,663
<b>繰延資産</b>	<b>89</b>	自己株式	△ 6,142
社債発行費	89	<b>評価・換算差額等</b>	<b>△ 6,838</b>
<b>資産合計</b>	<b>396,511</b>	その他有価証券評価差額金	124
		繰延ヘッジ損益	△ 5
		為替換算調整勘定	△ 6,957
		<b>新株予約権</b>	<b>88</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>70,979</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>396,511</b>

## 連結損益計算書

(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高 上 高	237,062	
請 負 事 業 上 高	342,316	
貸 貸 事 業 上 高	40,997	620,376
そ の 他 の 売 上 高		
売 上 原 価 上 原 価	173,229	
請 負 事 業 売 上 原 価	353,373	
貸 貸 事 業 の 売 上 原 価	44,146	570,749
そ の 他 の 売 上 原 価		
売 上 総 利 益 費 及 び 一 般 管 理 費		49,626
販 売 費 及 び 業 務 外 損 失		79,354
営 業 外 収 益		△ 29,727
受 持 分 請 受 取 負 工 事 取 債 務 の 利 益	131	
取 得 工 事 債 務 の 投 資 利 益	145	
取 得 工 事 債 務 の 約 収 入 料 他	105	
取 得 工 事 債 務 の 貸 貸 他	137	
取 得 工 事 債 務 の 貸 貸 他	377	897
営 業 外 費 用 利 息 料 損 他	1,196	
支 払 手 数 差 の 利 息 料 損 他	841	
支 払 手 数 差 の 利 息 料 損 他	2,468	
支 払 手 数 差 の 利 息 料 損 他	494	5,000
経 特 別 損 失 益 引 当 金 戻 入 益		△ 33,831
固 定 資 産 売 却 益	130	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	1,632	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金 戻 入 益	92	1,855
特 別 損 失 引 当 金 繰 入 額	226	
固 定 資 産 除 却 損 失	842	
減 資 産 除 却 損 失	3,237	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	72	
空 室 損 失 引 当 金 繰 入 額	10,342	
事 業 構 造 改 善 費 用	29,855	
資 産 除 去 債 務 会 計 基 準 適 用 に 伴 う 影 響 額	413	
そ の 他	559	45,551
税 法 過 法 当 期 純 損 失	329	△ 77,526
人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 等	1,358	
過 年 度 法 人 税 等	1,358	
法 人 税 等 調 整 額	△ 139	1,548
当 期 純 損 失		△ 79,075

## 連結株主資本等変動計算書

(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
平成21年3月31日残高	55,640	34,104	73,412	△6,541	156,616
連結会計年度中の変動額					
剰 余 金 の 配 当					
当 期 純 損 失			△79,075		△79,075
自 己 株 式 の 取 得				△0	△0
自 己 株 式 の 処 分		△210		399	188
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					—
連結会計年度中の変動額合計	—	△210	△79,075	399	△78,887
平成22年3月31日残高	55,640	33,894	△5,663	△6,142	77,728

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				新 予 約 株 権	純 資 産 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為 替 換 算 調 整 勘 定	評価・換算 差額等合計		
平成21年3月31日残高	17	△7	△10,183	△10,173	—	146,442
連結会計年度中の変動額						
剰 余 金 の 配 当						
当 期 純 損 失						△79,075
自 己 株 式 の 取 得						△0
自 己 株 式 の 処 分						188
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	107	2	3,225	3,335	88	3,424
連結会計年度中の変動額合計	107	2	3,225	3,335	88	△75,463
平成22年3月31日残高	124	△5	△6,957	△6,838	88	70,979

## 連 結 注 記 表

### 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### (1) 連結の範囲に関する事項

- ① 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称
- |             |   |
|-------------|---|
| 連結子会社の数     | 9社  |
| 主要な連結子会社の名称 | Leopalace Guam Corporation<br>㈱レオパレストラベル<br>レオパレス少額短期保険㈱<br>㈱レオパレス・リーシング<br>㈱レオパレス・ファイナンス<br>レオパレス21ビジネスコンサルティング<br>（上海）有限公司<br>㈱レオパレス・スマイル |
- ② 非連結子会社の状況
- |              |      |
|--------------|------|
| 主要な非連結子会社の名称 | 該当なし |
| 連結の範囲から除いた理由 |      |

#### (2) 持分法の適用に関する事項

- ① 持分法を適用した非連結子会社または関連会社の数及びこれらのうち主要な会社等の名称
- |                |            |
|----------------|------------|
| 持分法を適用した関連会社の数 | 1社         |
| 主要な会社の名称       |            |
| 非連結子会社         | 該当なし       |
| 関連会社           | トーヨーミヤマ工業㈱ |
- ② 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等  
該当事項はありません。
- ③ 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項  
該当事項はありません。

#### (3) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する事項

- ① 連結の範囲の変更  
当連結会計年度において、レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司および㈱レオパレス・スマイルを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。
- ② 持分法の適用範囲の変更  
該当事項はありません。

#### (4) 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社のうち、Leopalace Guam Corporation、Leopalace Guam Distributing Corporation、Leopalace Guam Service Corporation、㈱レオパレストラベル、レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司の決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3か月以内であるため、連結計算書類の作成にあたっては12月31日の計算書類を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。



(5) 会計処理基準に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

有 価 証 券

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの……………当社及び当社の各連結子会社の決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産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

ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ取引……………時価法

た な 卸 資 産……………主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社の賃貸用有形……………定額法

固定資産（リース資産を除く）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建 物……………22～47年

当社及び国内連結子会社の上記以外の……………定率法

有形固定資産（リース資産を除く）

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。

建物及び構築物……………40～50年

工具器具備品……………5年

（有形固定資産その他）

在外連結子会社の有形……………所在地国の会計処理基準に基づく定額法

固定資産

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物……………30～40年

工具器具備品……………3～5年

（有形固定資産その他）

リ ー ス 資 産……………リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。

長 期 前 払 費 用……………均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃……………3～5年

③ 重要な引当金の計上基準

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、当連結会計年度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。

数理計算上の差異は、各連結会計年度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連結会計年度から費用処理しております。

（会計方針の変更）

当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。

なお、これによる営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。

完成工事補償引当金……………当社の請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

空室損失引当金……………当社の賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

（会計方針の変更）

当社の賃貸事業においては、従来、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上していましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当連結会計年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に

基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。

この変更により、当連結会計年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。

この結果、従来の方とと比較して、税金等調整前当期純損失は10,342百万円増加しております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ. 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）

ロ. その他の工事

工事完成基準

（会計方針の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ1,614百万円減少しております。

⑤ 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算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計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

⑥ 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法……………金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……………金利スワップ

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……………特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

⑦ その他連結計算書類作成のための重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式によっております。ただし、連結子会社であるレオパレス少額短期保険（株）の営業費及び一般管理費等の費用は税込方式によっております。

なお、資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

支払利息に関する会計処理

Leopalace Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入してまいりました。

なお、Leopalace Guam Corporationにおける当連結会計年度末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は1,983百万円であります。

(6) 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

(7) 会計方針の変更

(請負工事の原価計算方法変更)

当社は、請負工事の原価計算において個別原価計算を採用しており、直接個別工事の原価に配賦できない間接経費については標準配賦率を用いて個別原価に配賦してまいりましたが、請負工事の収益計上基準が工事進行基準に変更となったことに加え、近年の景気低迷の影響による受注高並びに売上高の減少に伴い、未成工事支出金の期末残高の減少が顕著となったことから、当連結会計年度末において保守的な観点から原価計算方法を見直し、当連結会計年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当連結会計年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。

この変更により、当連結会計年度の間接経費発生額21,703百万円を売上原価に計上し、期首未成工事支出金残高に含まれていた間接経費前期繰越額10,204百万円を特別損失に計上しております。

この結果、従来の方と比較して、営業損失及び経常損失はそれぞれ619百万円減少し、税金等調整前当期純損失は9,584百万円増加しております。

(資産除去債務に関する会計基準)

「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）が平成22年3月31日以前に開始する連結会計年度から適用できるようになったことに伴い、当連結会計年度末からこれらの会計基準等を適用しております。

これにより、営業損失及び経常損失は65百万円増加し、税金等調整前当期純損失は479百万円増加しております。

(8) 連結損益計算書の表示方法の変更

前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取賃貸料」、「請負工事解約収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度における金額はそれぞれ60百万円、100百万円であります。

また、前連結会計年度において区分掲記しておりました「受取配当金」は営業外収益の総額の100分の10を超えていないため「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度における「受取配当金」の金額は44百万円であります。

## 2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

① 担保提供資産

販売用不動産	1,157百万円
仕掛販売用不動産	2,288百万円
建物及び構築物	32,879百万円
土地	83,908百万円
投資有価証券	833百万円
投資その他の資産その他(会員権)	420百万円
計	121,487百万円

② 担保提供資産に対応する債務

短期借入金	6,720百万円
長期借入金	43,042百万円
(1年内返済予定額20,280百万円を含む)	
計	49,762百万円

③ 法務局に供託している投資有価証券

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	386百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	89百万円
計	510百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 61,475百万円

(3) 保証債務

① 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	1,709百万円
② 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	30百万円

(4) 追加情報

(資産の保有目的の変更)

前連結会計年度末において流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当連結会計年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。

### 3. 連結損益計算書に関する注記

#### (1) 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。

用 途	種 類	場 所	減 損 損 失
賃 貸 用 資 産 (アパート等111棟)	建物及び構築物	東京都世田谷区ほか	268百万円
	土 地		2,934百万円
事 業 用 資 産	ソフトウェア等	東 京 都 中 野 区	35百万円
計			3,237百万円

当社グループは、国内の賃貸用資産については個々の物件を単位として、海外の事業資産については管理会計上の区分を単位としてグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、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資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割引いて算定しております。

また、子会社の事業撤退検討に伴う事業用資産の償却額を減損損失として特別損失に計上しております。

#### (2) 販売用不動産評価損

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、販売用不動産評価損1,670百万円が売上原価に含まれております。

#### (3) 事業構造改善費用

当連結会計年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。

項 目	金 額
開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761百万円
請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204百万円
店 舗 閉 鎖 に 係 る 費 用	511百万円
リ ー ス 契 約 の 中 途 解 約 違 約 金	297百万円
退 職 金 特 別 加 算 金	80百万円
計	29,855百万円

(4) その他の特別損失

コミットメントライン前払手数料償却額	330百万円
過年度消費税等	228百万円
計	559百万円

#### 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	159,543千株	—	—	159,543千株

(2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	8,165千株	0千株	498千株	7,667千株

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取による増加分であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
3. 自己株式数については、当連結会計年度末に信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。

(3) 剰余金の配当に関する事項

- ① 配当金支払金額等  
該当事項はありません。
- ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの  
該当事項はありません。

#### 5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に請負事業及び賃貸事業を行うための設備投資に必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容およびそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。

また、海外に事業を展開していることから生じている外貨建ての貸付債権等は、為替の変動リスクに晒されています。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有の目的の債券及び取引先企業との関係で取得した株式であり、市場価格の変動リスクに晒されています。

営業債務である買掛金及び工事未払金は、ほとんど1年以内の支払期日ではありません。

借入金、社債、ファイナンスリース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達目的としたものであり、償還日は決算日後最長7年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る将来の金利変動等のリスク回避を目的とした金利スワップ取引であります。

利用している金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有していません。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計処理基準に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権及び貸付金等の信用リスクの管理については、債権管理規程に従い、各部門において与信管理を行うとともに、信用悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に株価や発行体の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案し保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引についての基本方針は、取締役会で決定され、実行及び管理は「デリバティブ取引管理規程」に従って行っております。

また、デリバティブ取引の運用状況等は、定期的に取り締役に報告することでリスク管理に万全を期しております。

なお、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。

また、営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されていますが、当グループでは各社が月次に資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。

当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を



採用する事により、当該価額が変動することがあります。

また、「(2) 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約金額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含めておりません。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	72,431	72,431	—
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	12,916	12,916	—
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	1,199	1,187	△ 12
②その他有価証券	2,001	2,001	—
(4) 営業貸付金 (*1)	5,482		
貸倒引当金	△ 724		
差引	4,758	5,500	742
(5) 長期貸付金 (*1)	1,101		
貸倒引当金	△ 62		
差引	1,038	1,038	—
(6) 固定化営業債権 (*1)	5,203		
貸倒引当金	△ 4,227		
差引	975	975	—
資産計	95,322	96,052	730
(1) 買掛金及び工事未払金	46,080	46,080	—
(2) 短期借入金	9,719	9,716	△ 3
(3) 社債 (*2)	3,720	3,700	△ 19
(4) 長期借入金 (*2)	43,042	43,015	△ 26
(5) リース債務	4,836	4,696	△140
負債計	107,398	107,208	△189
デリバティブ取引			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	—	—	—
②ヘッジ会計が適用されているもの	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(※1) 営業貸付金、長期貸付金、固定化営業債権の連結貸借対照表計上額は個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(※2) 連結貸借対照表上の短期借入金に含まれている1年内返済予定の長期借入金20,280百万円と1年内償還予定の社債560百万円については、それぞれ長期借入金および社債に含めて記載しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額に近似していることから当該帳簿価額によっております。

(2) 売掛金及び完成工事未収入金

当該債権については、回収までの期間が短期であるため、時価は帳簿価額に近似していることから当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価額によっており、債券は取引所の価額又は取引金融機関から提示された価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は以下のとおりであります。

① 満期保有目的の債券

満期保有目的の債券における種類ごとの連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は次のとおりであります。なお、当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券はありません。

(単位：百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	599	609	10
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	300	300	0
	小 計	899	909	10
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	100	99	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	200	177	△22
	小 計	300	277	△22
合 計		1,199	1,187	△12

② その他有価証券

その他有価証券の当連結会計年度中の売却額は97百万円であり、売却益の合計額は、1百万円であります。また、その他有価証券において、種類ごとの取得原価又は償却原価、連結貸借対照表計上額及びこれらの差額については次のとおりであります。

(単位：百万円)

	種 類	連結貸借対照表計上額	取得原価又は償却原価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 株式	729	446	282
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	10	10	0
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	151	105	45
	小 計	891	562	328
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 株式	12	13	△ 0
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	639	646	△ 6
	②社債	—	—	—
	③その他	318	344	△ 26
	(3) その他	140	166	△ 26
	小 計	1,110	1,170	△ 60
合 計		2,001	1,733	268

非上場株式(連結貸借対照表計上額2,126百万円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

③ 当連結会計年度中において保有目的が変更となった株式  
該当事項はありません。

(4) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、元利金の合計額を新規の同様の貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、回収見込額等によっております。

(6) 固定化営業債権

当社では、固定化営業債権の時価の算定は、回収見込額等によっております。

負債

(1) 買掛金及び工事未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

短期借入金の時価については、元利金の合計額を新規の同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規の同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額をリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの連結決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度末（平成22年3月31日）		
			契約金額等	うち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,607	888	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区 分	連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額
その他有価証券	
(1) 非上場株式	2,126
(2) 非上場債券	
劣後社債	824
(3) その他	
貸付・金銭債権信託劣後受益権	498
投資事業有限責任組合出資金	290
合 計	3,740

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積ることが極めて困難と認められるため、「資産(3) ② その他有価証券」に含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日以後の償還予定額

(単位：百万円)

	1 年 以 内	1 年 超 5 年 以 内	5 年 超 10 年 以 内	10 年 超
現金及び預金	72,431	—	—	—
売掛金及び完成工事未収入金	12,916	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	—	700	300	200
その他有価証券				
うち満期があるもの	10	709	290	1,823
営業貸付金	940	2,303	1,403	834
長期貸付金	—	—	—	1,101
固定化営業債権	—	—	—	5,203
合 計	86,299	3,712	1,994	9,162

(注4) 社債、長期借入金、及びその他の有利子負債の連結決算日以後の返済予定額

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
短期借入金	9,719	—	—	—
社債	560	2,240	920	—
長期借入金	20,280	22,761	—	—
リース債務	1,196	3,514	125	—
合 計	31,756	28,515	1,045	—

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

#### 6. 賃貸等不動産に関する注記

当社では、全国主要都市及び地方都市において、自社の賃貸アパートを保有し賃貸事業を行っております。また、連結子会社であるLeopalace Guam Corporationは、リゾート施設内に賃貸用住宅を所有し、賃貸事業を行っております。

これらの賃貸アパート等の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
80,238	4,843	85,081	82,565

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は用途変更に伴う増加額(9,453百万円)、固定資産減損に伴う減少額(△2,941百万円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定基準」に基づき自社で算定した価額であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

- |                |          |
|----------------|----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 466円76銭  |
| (2) 1株当たり当期純損失 | △521円91銭 |

## 8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 9. その他の注記

### (役員退職慰労引当金)

当社は、役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。

これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当連結会計年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期末払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入益」に計上しております。

### (従業員株式所有制度について)

当社は、当連結会計年度において、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型E S O P」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）が、信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。

なお、当社は平成21年9月18日付で自己株式3,597,100株を信託口へ譲渡しております。

当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても連結貸借対照表及び連結損益計算書に含めて計上しております。なお、当連結会計年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。

# 貸借対照表

(平成22年 3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>141,565</b>	<b>流動負債</b>	<b>207,969</b>
現金預金	66,521	買掛金	2,641
売掛金	7,708	工事未払金	43,375
完成工事未収入金	4,736	短期借入金	30,000
営業貸付金	5,043	一年内償還予定社債	560
有価証券	10	リース債務	1,196
販売用不動産	1,371	資産除去債務	40
仕掛販売用不動産	2,584	未払金	10,400
未成工事支出金	1,184	未払費用	4
貯蔵品	464	未払法人税等	1,560
前払費用	27,877	前受金	98,523
繰延税金資産	6,142	未成工事受入金	9,425
未収入金	3,210	預り金	6,625
預けの他金	12,210	賞与引当金	3,047
貸倒引当金	△ 1,561	完成工事補償引当金	326
<b>固定資産</b>	<b>253,885</b>	その他の他	241
<b>有形固定資産</b>	<b>133,075</b>	<b>固定負債</b>	<b>115,915</b>
建物	33,732	社債	3,160
構築物	311	長期借入金	22,761
機械装置	445	リース債務	3,639
車両運搬具	0	資産除去債務	61
工具器具備品	1,724	長期未払金	1,185
土地	89,127	退職給付引当金	7,280
リース資産	4,376	空室損失引当金	31,728
建設仮勘定	3,356	預り敷金保証金	46,098
<b>無形固定資産</b>	<b>6,243</b>	<b>負債合計</b>	<b>323,884</b>
借地権	321	<b>(純資産の部)</b>	
ソフトウェア	1,134	<b>株主資本</b>	<b>71,441</b>
電話加入権	245	資本金	55,640
リース資産	14	資本剰余金	33,284
ソフトウェア仮勘定	4,527	資本準備金	30,664
<b>投資その他の資産</b>	<b>114,566</b>	その他資本剰余金	2,619
投資有価証券	5,211	<b>利益剰余金</b>	<b>△ 11,340</b>
関係会社株	1,606	その他利益剰余金	△ 11,340
長期貸付金	52,223	繰越利益剰余金	△ 11,340
固定化営業債権	1,882	<b>自己株式</b>	<b>△ 6,142</b>
長期前払費用	51,236	評価・換算差額等	124
繰延税金資産	7,482	その他有価証券評価差額金	124
その他の他金	5,525	<b>新株予約権</b>	<b>88</b>
貸倒引当金	△ 10,602	<b>純資産合計</b>	<b>71,654</b>
<b>繰延資産</b>	<b>89</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>395,539</b>
社債発行費	89		
<b>資産合計</b>	<b>395,539</b>		



# 損益計算書

(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売 上 高		
請負事業の売上高	236,987	
賃貸事業の売上高	342,374	
その他の売上高	36,006	615,367
売 上 原 価		
請負事業の売上原価	173,169	
賃貸事業の売上原価	353,186	
その他の売上原価	37,610	563,966
売 上 総 利 益		51,401
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		79,849
営 業 外 損 失		△ 28,448
受請受そ	148	
業務外取引の利息	105	
業務外取組工事賃借料	137	
業務外費用の利息	419	811
支支為貸そ	1,175	
支支為貸そ	841	
支支為貸そ	235	
支支為貸そ	2,508	
支支為貸そ	428	5,188
経 常 損 失		△ 32,825
特 別 損 失		
固定資産売却益	130	
固定資産売却益	1,114	
固定資産売却益	92	1,336
特別損失		
固定資産売却損	226	
固定資産売却損	839	
固定資産売却損	3,202	
減価償却費	231	
貸倒引当金繰入	72	
空室損失引当金繰入	10,342	
事業構造改善費用	29,855	
資産除去債務会計基準適用に伴う影響	413	
その他	559	45,744
税 引 前 当 期 純 損 失		△ 77,233
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	284	
過 年 度 法 人 税	1,358	
法 人 税 等 調 整 額	△ 139	1,503
当 期 純 損 失		△ 78,736

## 株主資本等変動計算書

(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		自 己 株 式	株 主 資 本 計 合
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	そ の 他 利益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計		
平成21年3月31日残高	55,640	30,664	2,830	33,495	67,396	67,396	△6,541	149,990
事業年度中の変動額								
剰余金の配当								
当期純損失					△78,736	△78,736		△78,736
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			△210	△210			399	188
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計	-	-	△210	△210	△78,736	△78,736	399	△78,548
平成22年3月31日残高	55,640	30,664	2,619	33,284	△11,340	△11,340	△6,142	71,441

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		新 株 予 約 権	純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
平成21年3月31日残高	62	62	-	150,053
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				-
当期純損失				△78,736
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				188
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	61	61	88	150
事業年度中の変動額合計	61	61	88	△78,398
平成22年3月31日残高	124	124	88	71,654

# 個別注記表

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### (1) 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）

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  
（評価差額は全部純資産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  
ただし、投資有価証券のうち、投資事業有限責任組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ取引……………時価法

たな卸資産……………主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

### (2) 固定資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産……………定額法

（リース資産を除く） なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建 物……………22～47年

上記以外の有形固定資産……………定率法

（リース資産を除く） 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

リース資産……………リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。

長期前払費用……………均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

一括借上前払家賃……………3～5年

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期限までの期間で均等償却しております。

(4) 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、当事業年度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。

数理計算上の差異は、各事業年度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事業年度から費用処理しております。

（会計処理の変更）

当事業年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号平成20年7月31日）を適用しております。なお、これによる営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。

完成工事補償引当金……………請負事業において、完成工事に係る瑕疵担保責任に基づく補償費に備えるため、過去の完成工事に係る補償実績率に基づく見積補償額を計上しております。

空室損失引当金……………賃貸事業において、一括借上契約による空室損失の発生に備えるため、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しております。

(会計方針の変更)

賃貸事業においては、従来、個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上しておりましたが、近年の景気低迷により、過去の実績入居率に基づく従来の方法では、実態との時間的ずれ等による損益影響額の重要性が増していたところ、物件別の入居率を予測・検証する体制が整ったことにより、実態及び営業施策を踏まえた将来の予測入居率の把握が可能となったことから、当事業年度より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更いたしました。

この変更により、当事業年度発生額16,765百万円は売上原価に計上し、変更差額10,342百万円は特別損失に計上しております。

この結果、従来の方法と比較して、税引前当期純損失は10,342百万円増加しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ. 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）

ロ. その他の工事

工事完成基準

(会計方針の変更)

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは標準出来高率に基づく原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これにより、売上高は6,349百万円増加し、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ1,614百万円減少しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算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) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法……………金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……………金利スワップ

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……………特例処理の要件を満たしている金利スワップであるため、決算日における有効性の評価を省略しております。

(8) その他計算書類作成のための重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理

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。

(9) 会計方針の変更

(請負工事の原価計算方法変更)

当社は、請負工事の原価計算において個別原価計算を採用しており、直接個別工事の原価に配賦できない間接経費については標準配賦率を用いて個別原価に配賦していましたが、請負工事の収益計上基準が工事進行基準に変更となったことに加え、近年の景気低迷の影響による受注高並びに売上高の減少に伴い、未成工事支出金の期末残高の減少が顕著となったことから、当事業年度末において保守的な観点から原価計算方法を見直し、当事業年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当事業年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更いたしました。

この変更により、当事業年度の間接経費発生額21,703百万円を売上原価に計上し、期首未成工事支出金残高に含まれていた間接経費前期繰越額10,204百万円を特別損失に計上しております。

この結果、従来の方と比較して、営業損失及び経常損失はそれぞれ619百万円減少し、税引前当期純損失は9,584百万円増加しております。

(資産除去債務に関する会計基準)

「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）が平成22年3月31日以前に開始する事業年度から適用できるようになったことに伴い、当事業年度末からこれらの会計基準等を適用しております。

これにより、営業損失及び経常損失は65百万円、税引前当期純損失は479百万円それぞれ増加しております。

(10) 損益計算書の表示方法の変更

前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取賃貸料」、「請負工事解約収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前事業年度における金額はそれぞれ60百万円、100百万円であります。

また、前事業年度において区分掲記しておりました「受取配当金」は営業外収益の総額の100分の10を超えていないため「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度における「受取配当金」の金額は54百万円であります。

## 2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

① 担保提供資産

販売用不動産	1,157百万円
仕掛販売用不動産	2,288百万円
建物及び構築物	32,879百万円
土地	83,908百万円
投資有価証券	833百万円
投資その他の資産その他(会員権)	420百万円
計	121,487百万円

② 担保提供資産に対応する債務

短期借入金	6,720百万円
長期借入金	43,042百万円
(1年内返済予定額20,280百万円を含む)	
計	49,762百万円

③ 法務局に供託している投資有価証券

宅地建物取引業法に基づく営業保証金	35百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	386百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	89百万円
計	510百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 39,984百万円

(3) 保証債務

① 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	1,709百万円
② 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	30百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	2,384百万円
長期金銭債権	43,108百万円
短期金銭債務	6,404百万円

(5) 貸出コミットメント（貸手側）

当社は、子会社との間に貸出コミットメント契約を締結しております。当該契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。

貸出コミットメントの総額	3,000百万円
貸 出 実 行 高	3,000百万円
差 引 残 高	－百万円

(6) 追加情報

（資産の保有目的の変更）

前事業年度末において流動資産として保有していた仕掛販売用不動産1,836百万円につきましては、当事業年度より所有目的を変更したため、土地に650百万円、建設仮勘定に1,186百万円を振替えております。

### 3. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

営業取引高

売 上 高	428百万円
仕 入 高 等	29,318百万円
営業取引以外の取引高	
受 取 利 息	90百万円

(2) 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産及び資産グループについて減損損失を計上しております。

用 途	種 類	場 所	減 損 損 失
賃 貸 用 資 産 (アパート等111棟)	建 物	東京都世田谷区ほか	268百万円
	土 地		2,934百万円

当社は、賃貸用資産については個々の物件単位で資産のグルーピングを行っております。

当事業年度においては、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資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,202百万円）として特別損失に計上いたしました。

賃貸用資産の回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しております。なお、将来キャッシュ・フローは4.6%で割り引いて算定しております。



(3) 販売用不動産評価損

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、販売用不動産評価損1,670百万円が売上原価に含まれております。

(4) 事業構造改善費用

当事業年度における急激な業績悪化を受け、安定的な収益体質への転換を早期に実現するため、事業構造改革の一環として計上しております。

項 目	金 額
開発中止または売却予定固定資産の減損額	18,761百万円
請負工事に係る間接経費処理方法変更に伴う差額	10,204百万円
店 舗 閉 鎖 に 係 る 費 用	511百万円
リ ー ス 契 約 の 中 途 解 約 違 約 金	297百万円
退 職 金 特 別 加 算 金	80百万円
計	29,855百万円

(5) その他の特別損失

コミットメントライン前払手数料償却額	330百万円
過年度消費税等	228百万円
計	559百万円

#### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株 式 の 種 類	前事業年度末の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普 通 株 式	8,165千株	0千株	498千株	7,667千株

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取による増加分であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少は、「レオパレス21従業員持株会信託口」(以下「信託口」という。)から従業員持株会への売却によるものであります。
3. 自己株式数については、当事業年度末に信託口が所有する3,098,500株を含めて記載しております。

## 5. 税効果会計に関する注記

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

(繰延税金資産)	百万円
減損損失	19,020
繰越欠損金	13,872
空室損失引当金	12,910
貸倒引当金	4,180
退職給付引当金	2,962
賃貸収入前受金	2,118
株式評価損	2,116
販売用不動産評価損	2,067
固定資産評価損	1,629
賞与引当金	1,107
預り金	738
販売促進費	609
長期未払金（旧役員退職慰労引当金）	482
未払金	360
ソフトウェア	348
資産除去債務	210
請負売上値引	147
減価償却費	144
完成工事補償引当金	132
未払事業税	41
貸倒損失	34
少額資産	22
その他	692
繰延税金資産小計	65,951
評価性引当額	△52,232
繰延税金資産合計	13,718
(繰延税金負債)	
固定資産除去費用	△15
その他有価証券評価差額金	△78
繰延税金負債合計	△93
繰延税金資産の純額	13,624

## 6. リースにより使用する固定資産に関する注記

### (1) 事業年度の末日における取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車 両 運 搬 具	7百万円	3百万円	3百万円
工 具 器 具 備 品	14,536百万円	8,727百万円	5,808百万円
合 計	14,543百万円	8,731百万円	5,811百万円

### (2) 事業年度の末日における未経過リース料相当額

1 年 以 内	2,535百万円
1 年 超	3,721百万円
合 計	6,256百万円

### (3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料	3,187百万円
減価償却費相当額	2,767百万円
支払利息相当額	359百万円

### (4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

### (5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

## 7. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社等

属性	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
			役員等の兼任	事業関係				
子会社	Leopalace Guam Corporation	直接 100.0%	兼任2名	リゾート施設利用等	資金の貸付	—	長期貸付金	51,593
	㈱レオパレス・ファイナンス	直接 100.0%	兼任3名	運転資金の貸付	資金の貸付 利息の受取	— 90	流動資産その他(短期貸付金) —	3,000 —
関連会社	トヨーミヤマ工業㈱	直接 50.0%	—	資材の購入等	建築資材の購入等	25,511	工事未払金	5,690

#### (注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) Leopalace Guam Corporationに対する資金の貸付について利息は付していません。
  - (2) ㈱レオパレス・ファイナンスに対する資金の貸付については、市場金利を勘案して金利を決定しております。
  - (3) 建築資材の購入等については、一般の取引条件と同様に決定しております。
2. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

### (2) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称または氏名	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
			役員等の兼任	事業関係				
役員及びその近親者	北川 芳輝	(被所有) 直接 0.5%	/	/	土地建物の借	10	—	—
	三好 寿子	—	/	/	建物の建築請負	193	—	—
					土地建物の借	15	長期前払費用	25
	吉岡 武司	—	/	/	土地建物の借	12	—	—

- (注) 1. 北川芳輝は、平成22年2月5日に取締役を辞任しております。
2. 三好寿子は当社常務取締役深山忠広の近親者であります。
  3. 吉岡武司は当社取締役三池嘉一の近親者であります。
- #### 4. 取引条件及び取引条件の決定方針等
- (1) 土地建物の賃借について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
  - (2) 建物の建築請負について、価格その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
5. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- |                |          |
|----------------|----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 471円21銭  |
| (2) 1株当たり当期純損失 | △519円68銭 |

## 9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 10. 連結配当規制適用会社に関する注記

該当事項はありません。

## 11. その他の注記

### (役員退職慰労引当金)

当社は、役員に対する退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、平成21年5月15日開催の取締役会において、役員退職慰労金制度を平成21年6月29日開催の定時株主総会終結の時をもって廃止することを決議し、同定時株主総会において、制度廃止日までの在任期間に対応する退職慰労金を打ち切り支給することが決議されました。

これにより、役員退職慰労引当金を取り崩し、当事業年度末における未払額1,185百万円を固定負債の「長期未払金」に計上しております。また、打ち切り支給決議時における引当金残高と未払額との差額92百万円を特別利益の「役員退職慰労引当金戻入益」に計上しております。

### (従業員株式所有制度について)

当社は、当事業年度において、従業員の企業意思形成への参画意欲を高めることによるコーポレート・ガバナンスの充実及び強化、並びに従業員に対する企業価値向上に向けたインセンティブの付与による勤労意欲の高揚を図ることを通じて、当社の企業価値の向上を目指すべく「従業員持株会連携型ESOP」を導入いたしました。当該制度は、従業員持株会へ当社株式を譲渡していく目的で設立された「レオパレス21従業員持株会信託口」（以下「信託口」という。）が信託期間中に従業員持株会が取得する予定数量に相当する当社株式を予め一括して当社より取得し、従業員持株会への売却を行うものであります。

なお、当社は平成21年9月18日付で自己株式3,597,100株を信託口へ譲渡しております。

当該株式の処分に関する会計処理については、当社が信託口の債務を保証しており、経済的実態を重視した保守的な観点から、当社と信託口は一体であるとする会計処理をしております。従って、信託口が所有する当社株式や信託口の資産及び負債並びに費用及び収益についても貸借対照表及び損益計算書に含めて計上しております。なお、当事業年度末に信託口が所有する当該株式は3,098,500株であります。

# 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成22年5月20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 遠藤	了 ㊟
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 野辺地	勉 ㊟
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 尾川	克明 ㊟

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社レオパレス21の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類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、当監査法人に連結計算書類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連結計算書類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。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

1. 連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記」(5) 会計処理基準に関する事項 ③重要な引当金の計上基準に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、従来の個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
2. 連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記」(5) 会計処理基準に関する事項 ④重要な収益及び費用の計上基準に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、「工事契約に関する会計基準」及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」を適用している。
3. 連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記」(7) 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、当連結会計年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当連結会計年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更している。
4. 連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記」(7) 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から、「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。

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

# 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成22年5月20日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

### 太陽ASG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 遠藤 了 ㊟
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 野辺地 勉 ㊟
業務有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 尾川 克明 ㊟

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社レオパレス21の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第37期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその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その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その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その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。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

1. 個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」(4) 引当金の計上基準に記載されているとおり、会社は当事業年度から、従来の個別賃貸物件毎の設定家賃及び入居率の実績に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法より、個別賃貸物件毎の設定家賃及び将来予測入居率に基づき合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額を空室損失引当金に計上する方法に変更している。
2. 個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」(5) 重要な収益及び費用の計上基準に記載されているとおり、会社は当事業年度から、「工事契約に関する会計基準」及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」を適用している。
3. 個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」(9) 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から、当事業年度に発生した請負工事に係る間接経費については、当事業年度完成工事に係る原価として発生時に処理する方法に変更している。
4. 個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記」(9) 会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から、「資産除去債務に関する会計基準」及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」を適用している。

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

## 監査役会の監査報告書

### 監 査 報 告 書

平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第37期事業年度の取締役の職務執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、監査計画を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を受けました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、監査計画に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決済書類等を閲覧し、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いたしました。また、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視及び検証いたしました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」

（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。



## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、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。
- 二 取締役の職務執行に関する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。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽ＡＳＧ有限責任監査法人の監査方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人太陽ＡＳＧ有限責任監査法人の監査方法及び結果は相当であると認めます。

平成22年5月27日

株式会社レオパレス21 監査役会

常勤監査役 上原義則 ㊟

常勤監査役 渡邊眞也 ㊟

監査役(社外監査役) 松下正美 ㊟

監査役(社外監査役) 藤原浩一 ㊟

以上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 定款一部変更の件

#### 1. 変更の理由

(1) 社外取締役に独立性の高い有能な人材を招聘できるよう、また社外取締役が職務の遂行にあたり、その能力を十分に発揮し、期待される役割を果たし得るよう、会社法第427条第1項の規定に基づき、責任限定契約の締結を可能とする旨の条文（変更案第28条）を新設するものであります。

なお、この規定の新設に関しましては、各監査役の同意を得ております。

(2) 社外監査役に独立性の高い有能な人材を招聘できるよう、また社外監査役が職務の遂行にあたり、その能力を十分に発揮し、期待される役割を果たし得るよう、会社法第427条第1項の規定に基づき、責任限定契約の締結を可能とする旨の条文（変更案第38条）を新設するものであります。

## 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
<p>第1条～第27条&lt;条文省略&gt; (新 設)</p> <p>第28条～第36条&lt;条文省略&gt; (新 設)</p> <p>第37条～第39条&lt;条文省略&gt;</p>	<p>第1条～第27条&lt;現行どおり&gt; (社外取締役の責任限定契約)</p> <p><u>第28条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間で会社法第423条第1項の責任を限定する契約を締結することができる。ただし当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</u></p> <p>第29条～第37条&lt;現行どおり&gt; (社外監査役の責任限定契約)</p> <p><u>第38条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間で会社法第423条第1項の責任を限定する契約を締結することができる。ただし当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</u></p> <p>第39条～第41条&lt;現行どおり&gt;</p>

## 第2号議案 取締役8名選任の件

本総会終結の時をもって、現任取締役9名全員は任期満了となります。  
つきましては、新たに取締役8名（うち5名は再任候補者です）の選任を  
お願いするものであります。

（※：新任候補者）

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
1	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 当社賃貸事業本部本部長 平成15年4月 当社専務取締役 平成18年6月 当社ブロードバンド事業本部本部長 平成18年10月 当社賃貸事業本部 東日本営業本部本部長 平成19年6月 当社賃貸事業本部本部長 平成20年4月 当社営業統括本部副本部長 当社シルバー事業本部本部長 当社ホテル事業本部本部長 平成21年4月 当社専務取締役専務執行役員 当社経営企画本部長 平成21年11月 当社賃貸事業部長 当社賃貸事業部レオパレスセン ター統括部長 当社賃貸事業部B B推進部長 平成21年12月 当社代表取締役副社長 当社賃貸事業部第1営業部長 平成22年2月 当社代表取締役社長（現任） 当社営業総本部長（現任）	115,400株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
2	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 当社営業総本部長 平成15年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成18年6月 当社請負事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員 当社請負事業本部長 平成19年5月 当社常務取締役 平成19年6月 当社請負事業本部 東日本営業本部本部長 平成21年4月 当社常務取締役常務執行役員 (現任) 当社営業総本部長 当社請負事業部長 当社請負営業部長 平成21年10月 当社請負事業部営業企画部長 平成22年4月 当社建築請負事業本部長(現任) 当社建築請負事業本部東日本建築請負統括部長 (現任)	3,300株
3	宮田 博 之 (昭和22年11月7日生)	平成20年4月 当社入社 当社専務執行役員 当社管理本部本部長 平成20年6月 当社取締役専務執行役員(現任) 平成21年4月 当社管理本部長 (現任) 平成21年11月 当社経営企画本部長 (現任)	4,700株
4	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 当社営業総本部長 平成11年6月 当社取締役 当社営業総本部副本部長 平成15年10月 当社賃貸事業本部副本部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員(現任) 当社賃貸事業本部 平成19年6月 西日本営業本部九州担当 平成20年4月 当社賃貸事業本部西日本担当 平成21年4月 当社賃貸事業本部東日本担当 当社関連事業本部長 当社シルバー事業部長 平成22年4月 当社賃貸事業本部長 (現任) 当社賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長 (現任)	63,400株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位および担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
5	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 平成14年5月 当社建築事業部長 平成18年6月 当社建築事業本部部長 平成18年10月 当社取締役常務執行役員(現任) 平成21年4月 当社建築事業部長 平成22年4月 当社事業統括管理本部部長(現任)	25,700株
6	※ 山元文明 (昭和32年4月1日生)	昭和54年4月 (株)協和銀行(現(株)りそな銀行) 入行 平成14年11月 同行 融資第三部付部長 平成16年4月 同行 執行役 融資管理部副担当兼融資管理部長 平成20年4月 同行 執行役員 融資企画部担当 平成22年4月 当社入社 当社常務執行役員(現任) 当社事業構造改革本部部長(現任)	—
7	※ 関谷 讓 (昭和32年9月1日生)	昭和55年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行) 入行 平成16年4月 同行 東京融資業務第四部部長 平成20年4月 同行 法人審査第一部与信モニタリング室 室長 平成22年4月 当社出向 当社執行役員(現任) 当社管理本部副本部長(現任)	—
8	※ 田矢徹司 (昭和38年12月14日生)	昭和62年4月 (株)富士銀行(現(株)みずほコーポレート銀行) 入行 平成15年5月 (株)産業再生機構 マネジングディレクター 平成19年4月 (株)経営共創基盤 取締役マネジングディレクター 平成21年9月 同社 代表取締役(現任)	—

- (注) 1. 取締役候補者田矢徹司氏は、社外取締役候補者であります。
2. 田矢徹司氏につきましては、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験並びに経営者としての見識を生かし、当社の経営全般に対してのご提言を頂くとともに、業務執行の監督機能を強化することを目的に社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、当社は、同氏が代表取締役を務める株式会社経営共創基盤に対して、過去2年間にコンサルタント契約に基づく報酬を支払っております。
3. その他、各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
4. 本議案および第1号議案をご承認いただくことを条件として、当社は社外取締役候補者田矢徹司氏との間で、会社法第427条第1項の規定により同法第423条第1項の賠償責任を限定する旨の契約を締結する予定であり、当該契約に基づく賠償限度額は、法令が規定する額となる予定です。

### 第3号議案 監査役1名選任の件

監査役松下正美氏は、本株主総会終結の時をもって辞任されますので、同監査役の補欠として、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、選任されます監査役の任期は、当社の定款の定めにより、前任者の任期満了の時までとなります。

本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

(※：新任候補者)

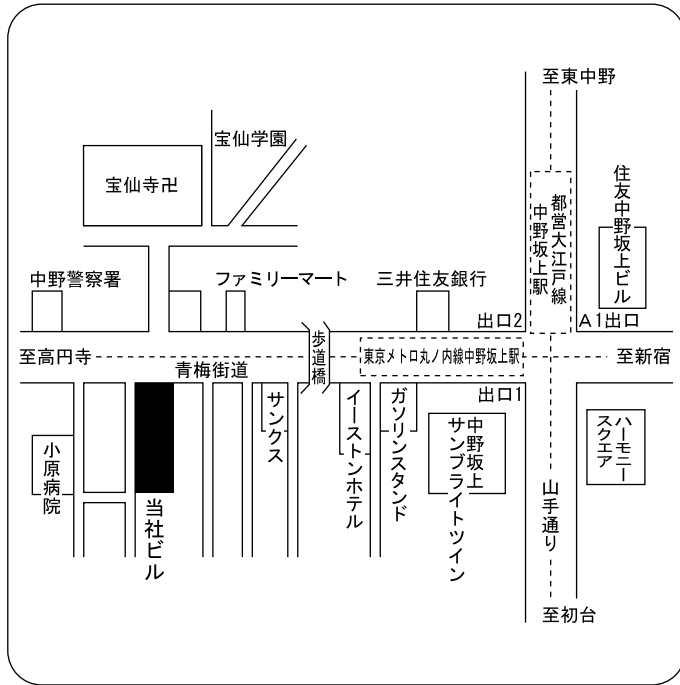
氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
※ 中村正彦 (昭和22年10月25日生)	昭和41年4月 国税庁 仙台国税局 入局 平成6年7月 同庁 武蔵野税務署副署長 平成14年7月 同庁 東京国税局杉並税務署長 平成18年7月 同庁 東京国税局調査第四部長 平成19年8月 中村正彦税理士事務所 開設(現任)	—

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 中村正彦氏は、社外監査役候補者であります。なお、当社は、中村正彦氏を株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程第436条の2に定める独立役員候補者です。
3. 同氏は、税理士としての豊富な経験と専門知識を有しており、客観的立場から当社の経営に対する適切な監督を行っていただけのものと判断し、社外監査役候補者といたしました。
- なお、同氏は社外取締役または社外監査役になること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により社外監査役の職務を遂行できると判断いたします。
4. 本議案および第1号議案をご承認いただくことを条件として、当社は社外監査役候補者中村正彦氏との間で、会社法第427条第1項の規定により同法第423条第1項の賠償責任を限定する旨の契約を締結する予定であり、当該契約に基づく賠償限度額は、法令が規定する額となる予定です。

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。

昨年まで株主総会終了後に軽食をご用意しておりましたが、昨今の経済情勢および今期の当社業績数値を鑑み、その開催を見送らせていただくことになりました。また、併せて、お土産品の贈呈も見送りさせていただきます。  
何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。