

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38期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申しあげます。

この度の東日本大震災により被災された皆様に、心よりお見舞い申しあげますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申しあげます。

さて、当社第38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あげます。

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23年6月28日（火曜日）午後6時までに議決権を行使してくださいますようお願い申しあげます。

#### 【書面による議決権行使の場合】

後記株主総会参考書類（59頁から63頁）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、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（59頁から63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ようお願い申しあげます。

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としたします。

敬 具

## 記

1. 日 時 平成23年 6 月29日（水曜日）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38期（平成22年 4 月 1 日から平成23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38期（平成22年 4 月 1 日から平成23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 2 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、計算書類およ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弁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。

**株主懇親会ならびに粗品の配布等は予定しておりませんので、予めご了承い  
ただきますよう、よろしく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23年6月28日（火曜日）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22年 4月 1日〕  
〔至 平成23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

当連結会計年度のわが国経済は、各種経済対策等を背景に緩やかな回復基調にありましたが、雇用不安やデフレの長期化などにより本格的な景気回復には至らず、3月に発生した東日本大震災の影響により厳しい年度末となりました。住宅業界においては、平成22年度の新設住宅着工戸数は前年度比5.6%増加となりましたが、貸家のみでは前年度比6.3%減少しており、2年連続で減少する厳しい経営環境が続いております。

このような状況のなか、当社グループの当連結会計年度の売上高は、長期化する景気低迷ならびに繁忙期に発生した東日本大震災の影響等により、4,843億90百万円（前連結会計年度比21.9%減）となりました。営業利益は236億7百万円の損失となりましたが、徹底的なコスト削減等により前連結会計年度比61億20百万円改善しております。経常損失は、海外子会社等での期末評価替えに伴う為替差損55億61百万円の発生等により318億8百万円（前連結会計年度比20億22百万円改善）となりました。当期純損失は、休止固定資産売却や賞与引当金戻入による利益計上がありましたが、減損損失や震災関連費用等の損失計上ならびに繰延税金資産の一部取崩しにより408億89百万円（前連結会計年度は事業構造改善費用等多額の損失計上があったことから前連結会計年度比381億86百万円改善）となりました。

また、当社単体ベースでは、売上高4,781億9百万円（前事業年度比22.3%減）、営業損失238億57百万円（前事業年度比45億90百万円改善）、経常損失305億96百万円（前事業年度比22億28百万円改善）、当期純損失398億14百万円（前事業年度比389億22百万円改善）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 賃貸事業

当連結会計年度末の管理戸数は572千戸（前連結会計年度末比20千戸増）、入居率83.69%（前連結会計年度末比0.06ポイント上昇）となりましたが、各種施策の開始が遅れたことなどにより、期中平均入居率は80.09%（前連結会計年度比2.16ポイント低下）となりました。

営業面については、供給戸数の抑制を図るとともに、電話・ネット営業の強化やF C制度（レオパレスパートナーズ）の展開など販売チャネルを拡大し、入居率向上を目指しております。なお、当連結会計年度末の直営店舗数は164店（前連結会計年度末比28店減）、F C店舗数は121店といたしました。

利益面については、固定費を増加させずに拡大する管理戸数に対応するため、電話・ネットを利用した無店舗営業やF C制度の展開を強化したほか、家具家電・ブロードバンド設備の保守契約等の改定、マンスリー物件の水光熱費の見直し等新たな施策の推進により収支は改善しておりますが、入居率の回復遅れの影響等により営業損失となりました。

これらの結果、売上高は3,566億6百万円（前連結会計年度比4.2%増）、営業損失は300億94百万円（前連結会計年度比177億81百万円の改善）となりました。

### ② アパート建築請負事業

当連結会計年度の受注高は、金融機関のローン審査厳格化、賃貸入居率の下振れに伴う受注低迷とキャンセルならびに供給抑制施策等の影響により、442億80百万円（前連結会計年度比73.6%減）、受注残高は1,202億97百万円（前連結会計年度末比34.5%減）となりました。

商品面については、従来型の1 Kからファミリータイプまでの品揃え、重点エリアである都市部向け商品の投入など、入居者層と供給エリアの拡大を見込める商品戦略を展開しているほか、賃貸事業の供給戸数に影響しない「売切り型」商品も投入しております。なお、当連結会計年度末の店舗数は75店（前連結会計年度末比37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資材調達価格の低減、利益率の改善に努めております。なお、請負事業については、賃貸事業における安定的な収益が確保できる案件に特化した受注活動を行っており、売上高は毎年漸減するものの営業利益は確保する計画であります。

これらの結果、売上高は1,078億21百万円（前連結会計年度比54.5%減）、営業利益は119億71百万円（前連結会計年度比59.8%減）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64億91百万円（前連結会計年度比3.6%減）、営業損失は19億74百万円（前連結会計年度比6億50百万円の損失増加）となりました。

④ 住宅等不動産販売事業

売上高は46億88百万円（前連結会計年度比81.0%減）、営業利益は2億19百万円（前連結会計年度は営業損失33億56百万円）となりました。

⑤ その他事業

シルバー事業、少額短期保険業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高は87億83百万円（前連結会計年度比8.7%減）、営業損失は14億42百万円（前連結会計年度比19億77百万円の改善）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58ヶ所（前連結会計年度末比1ヶ所増）となりました。

(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は、全事業に係る情報システム構築18億59百万円、ホテルリゾート関連事業に係る国内ホテル新築工事2億52百万円であります。

(3) 資金調達の状況

当社は、平成22年12月21日を払込期日とする18億44百万円の第三者割当増資（払込金額1株につき116円）を行っております。また、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、「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
- ② 請負・賃貸事業の連動強化
- ③ コスト構造の抜本的見直し
- ④ 事業ポートフォリオの見直し（コア事業への経営資源の集中）
- 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・関連収益の取得

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。また、入居に関連する付帯収益の極大化を図ります。

##### ② 新エリア戦略に沿った請負戦略・既存物件の価値向上施策の推進

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。また、アパート以外の建築請負とともに、既存物件に対する太陽光発電システムやホームセキュリティシステムの設置により一時収益を確保しつつ、中期的には物件価値向上による賃貸事業への寄与を図ります。

##### 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、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、業務見直しによる固定費削減等により、平成23年3月期に596億円（売上高比12.3%）であった連結販管費を、平成24年3月期には483億円（売上高比9.7%）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、保有資産の売却、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体制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とともに、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。

当社グループは、当連結会計年度において、営業損失236億7百万円（前連結会計年度297億27百万円）、当期純損失408億89百万円（前連結会計年度790億75百万円）を計上する結果となりました。当社グループは、この状況を改善すべく経営改善策を着実に実施し、早期黒字化に向け、上述の課題に取り組んでおります。

目標とする経営指標

平成24年3月期（2012年3月期）連結ベース

売 上 高	4,999億円
当 期 純 利 益	30億円
1 株 当 たり 純 利 益	17.99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) 企業集団の財産および損益の状況の推移

区 分	第35期 (平成20年3月期)	第36期 (平成21年3月期)	第37期 (平成22年3月期)	第38期 (当連結会計年度) (平成23年3月期)
売 上 高(百万円)	672,973	733,235	620,376	484,390
経常利益(△経常損失)(百万円)	60,847	46,785	△ 33,831	△ 31,808
当期純利益(△純損失)(百万円)	342	9,951	△ 79,075	△ 40,889
1株当たり当期純利益(△純損失)(円)	2.15	63.54	△ 521.91	△ 261.03
総 資 産(百万円)	493,956	467,300	396,511	298,274
純 資 産(百万円)	170,155	146,442	70,979	33,040
1株当たり純資産額(円)	1,036.43	967.40	466.76	195.91

(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
株式会社レオパレストラベル	30百万円	100.00%	旅 行 業
株式会社レオパレス・リーシング	400百万円	100.00%	社宅代行・不動産仲介業
プラザ賃貸管理保証株式会社	50百万円	100.00%	家 賃 保 証 業
レオパレス少額短期保険株式会社	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
株式会社レオパレス・スマイル	10百万円	100.00%	事 務 代 行 業

(注) プラザ賃貸管理保証株式会社(旧社名 株式会社レオパレス・ファイナンス)は、平成22年6月に社名を変更し、賃貸住宅の家賃保証事業を開始しております。

## (7) 主要な事業内容

区 分	事 業 内 容
賃 貸 事 業	アパート等の賃貸および管理、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、家賃保証業
アパート建築請負事業	アパート等の建築請負
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、少額短期保険業、事務代行業、ファイナンス事業

## (8) 企業集団の主要拠点等

### 【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 75店、レオパレスセンター 156店）  
海外（レオパレスセンター 8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58施設（東京都3施設、千葉県15施設、埼玉県22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 Leopalace 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 プラザ賃貸管理保証株式会社 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) 企業集団の従業員の状況

### ① 企業集団の従業員の状況

事業セグメント	従業員数(人)
賃貸事業	2,287 [ 386]
アパート建築請負事業	2,590 [ 6]
ホテルリゾート関連事業	929 [ 131]
その他事業	1,032 [ 520]
全社(共通)	276 [ 8]
合計	7,114 [1,051]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイトおよび派遣社員)は〔 〕内に年間平均人員数を外数で記載しております。
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(人)	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
6,240 [1,035]	1,499名減	34歳7ヶ月	6年2ヶ月

- (注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイトおよび派遣社員)は〔 〕内に年間平均人員数を外数で記載しております。

## (10) 主要な借入先および借入額

借入先	借入金残高
	百万円
株式会社三井住友銀行	17,024
株式会社りそな銀行	13,744
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,961

## 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   | 175,443,915株 |
| (3) 株主数        | 44,369名      |
| (4) 大株主(上位10名) |              |

株主名	持株数	持株比率
住生活リアルティ株式会社	15,900千株	9.30%
深山祐助	11,810	6.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	6,203	3.63
レオパレス21取引先持株会	5,680	3.32
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルビーエルシー	4,092	2.39
トーヨーカネツ株式会社	2,745	1.60
ゴールドマンサックスインターナショナル	2,489	1.45
株式会社三井住友銀行 信託口	2,298	1.34
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 ジェイビーアルデイ アイエスジー エフイーイーシー	2,026	1.18
レオパレス21従業員持株会	1,932	1.13

- (注) 1. 当社は自己株式4,568千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. 上記所有株式数のうち、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式会社 | 6,203千株 |
| 株式会社三井住友銀行 信託口       | 2,298千株 |
- なお、上記の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2,298千株であります。
3. 持株比率は、発行済株式の総数から自己株式4,568千株を除いて計算しております。
4. 住生活リアルティ株式会社は、平成23年4月1日をもって株式会社LIXILリアルティに商号変更しております。

(5) 自己株式の取得、処分および保有の状況

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	63株	0百万円
計	63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	799,600株	640百万円
計	799,600株	640百万円

③ 当期末における保有株式

普通株式	6,867,850株
------	------------

(注) 自己株式には従業員持株会信託口が所有する2,298,900株を含めて記載しておりません。

### 3. 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	社長執行役員 営業総本部長 Leopalace Guam Corporation 代表取締役 レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司 代表取締役 株式会社レオパレス・リーシング 取締役
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)
宮 田 博 之	取 締 役	専務執行役員 経営企画本部長 管理本部長(兼務) 株式会社レオパレス・スマイル 代表取締役 Leopalace Guam Corporation 取締役
三 池 嘉 一	取 締 役	常務執行役員 貸貸事業本部長 貸貸事業本部西日本貸貸・管理統括部長(兼務) プラザ貸貸管理保証株式会社 取締役 レオパレス少額短期保険株式会社 取締役
木 村 鋼	取 締 役	常務執行役員 事業統括管理本部長
山 元 文 明	取 締 役	常務執行役員 事業構造改革本部長
関 谷 譲	取 締 役	執行役員 管理本部副本部長
田 矢 徹 司	取 締 役	株式会社経営共創基盤 取締役 マネージングディレクター
上 原 義 則	常 勤 監 査 役	株式会社レオパレストラベル 監査役
渡 邊 眞 也	常 勤 監 査 役	
藤 原 浩 一	監 査 役	
中 村 正 彦	監 査 役	中村正彦税理士事務所 代表

- (注) 1. 取締役田矢徹司氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役藤原浩一および中村正彦の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 監査役中村正彦氏は、税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

4. 当社は、監査役藤原浩一および中村正彦の両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。
5. 平成23年5月1日付で取締役の地位・担当を次のとおり変更しております。

氏名	新地位および担当	旧地位および担当
深山英世	代表取締役社長 社長執行役員	代表取締役社長 社長執行役員 営業総本部長
深山忠広	取締役 専務執行役員 営業総本部長 賃貸事業部長（兼務）	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）
宮田博之	取締役 専務執行役員 総合企画室長	取締役 専務執行役員 経営企画本部長 管理本部長（兼務）
三池嘉一	取締役 常務執行役員 関連事業部長	取締役 常務執行役員 賃貸事業本部長 賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長（兼務）
木村 鋼	取締役 常務執行役員 建築請負事業部長	取締役 常務執行役員 事業統括管理本部長
山元文明	取締役 常務執行役員 経営管理本部長	取締役 常務執行役員 事業構造改革本部長
関谷 讓	取締役 執行役員 経営管理本部副本部長	取締役 執行役員 管理本部副本部長

## (2) 事業年度中に退任した取締役

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
北川洋輔	平成22年6月25日	任期満了	取締役 執行役員 賃貸事業本部東日本賃貸・管理統括部長 賃貸事業本部法人統括部長（兼務）
阿部 聡	平成22年6月25日	任期満了	取締役 執行役員 賃貸事業本部中日本賃貸・管理統括部長 賃貸事業本部中四国・九州法人統括部長（兼務）
武田 浩	平成22年6月25日	任期満了	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）
持田直道	平成22年6月25日	任期満了	取締役 執行役員 関連事業本部長

### (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 (うち社外取締役)	12 名 (1 名)	185百万円 ( 4百万円)
監 査 役 (うち社外監査役)	5 名 (3 名)	37百万円 ( 10百万円)
合 計 (うち社外役員)	17 名 (4 名)	222百万円 ( 15百万円)

- (注) 1. 上記には、平成22年6月25日開催の第37期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役4名および社外監査役1名を含んでおります。
2. 社外監査役は、いずれも非常勤であります。
3. 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、未払額11億85百万円を長期未払金に計上しておりましたが、平成23年5月6日開催の取締役会において、対象者から返上する旨の同意が得られたことに伴い、平成24年3月期に全額を役員退職慰労金戻入額として特別利益に計上することを決議しております。

### (4) 社外役員に関する事項

#### ① 取締役 田矢 徹司

##### ア. 重要な兼職先と当社との関係

株式会社経営共創基盤の取締役マネージングディレクターであります。  
同社と当社との間に特別の利害関係はありません。

##### イ. 当事業年度における主な活動状況

平成22年6月25日就任以降開催の取締役会17回中14回に出席しております。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提言と業務執行の監督機能の強化を適宜行っております。

##### ウ. 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役田矢徹司氏との間で、会社法427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

#### ② 監査役 藤原 浩一

##### ア. 重要な兼職先と当社との関係

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22回中21回に、監査役会は5回中5回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。



ウ．責任限定契約の内容の概要

当社と監査役藤原浩一氏との間で、会社法427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

③ 監査役 中村 正彦

ア．重要な兼職先と当社との関係

中村正彦税理士事務所代表であります。同事務所と当社との間に特別の利害関係はありません。

イ．当事業年度における主な活動状況

平成22年6月25日就任以降開催の取締役会17回中14回に、監査役会は3回中3回全てに出席しております。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適宜行っております。

ウ．責任限定契約の内容の概要

当社と監査役中村正彦氏との間で、会社法427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

#### 4. 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。

## 5. 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

当社は、平成22年7月30日開催の取締役会において、平成18年5月23日に制定した「内部統制システムの基本方針」について、その後の組織変更等を踏まえて一部改定することを決議いたしました。

#### 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。

取締役会は、独立した社外取締役を招聘して構成し、取締役会の意思決定および業務執行の適法性を監督する機能を強化して、経営の透明性・公正性を確保する。

また、監査会議を設置し、適正な財務諸表の作成とともに法規の遵守を図り、会社の資産を保全し、事業活動を効率的に遂行することを目指す。

代表取締役社長に直属する部署としての監査部を強化し、監査部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。監査部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。

監査部は、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のは正・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。

「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。

監査部は、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。

各部門の職務が効率的に行われるために事業構造改革本部を設置し、事業構造および業務実施状況を検証し改善指導を推進する。また重要事項の決定に際する事前検討の実施、経営課題に対する横断的検討を行う各種委員会を統括し、課題を抽出し経営会議へ報告する。

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締役会および経営会議において報告する。

監査部は、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、監査部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取締役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、リスク管理委員会等重要会議に出席するとともに、各部署のヒアリング、往査を行い、また稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧し、監視、検証を行うこととする。

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、監査役は監査部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。

しかしながら、利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせていただきます。

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いただきます予定ではありますが、安定的な収益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23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>94,219</b>	<b>流動負債</b>	<b>173,719</b>
現金及び預金	40,674	買掛金	2,699
売掛金	6,259	工事未払金	12,634
完成工事未収入金	2,117	短期借入金	22,690
営業貸付金	4,311	1年内返済予定の長期借入金	11,811
販売用不動産	13	1年内償還予定の社債	560
仕掛販売用不動産	104	リース債務	1,230
未成工事支出金	586	資産除去債務	30
原材料及び貯蔵品	457	未払金	11,685
前払費用	23,878	未払費用	4
繰延税金資産	3,712	未払法人税等	426
未収入金	1,234	前受金	97,154
その他	11,872	未成工事受入金	4,055
貸倒引当金	△ 1,005	保証履行引当金	135
<b>固定資産</b>	<b>203,979</b>	完成工事補償引当金	133
<b>有形固定資産</b>	<b>150,284</b>	災害損失引当金	1,189
建物及び構築物	59,191	地上デジタル放送対応引当金	1,188
土地	84,851	その他	6,090
リース資産	3,510	<b>固定負債</b>	<b>91,513</b>
建設仮勘定	66	社債	2,600
その他	2,665	長期借入金	2,227
<b>無形固定資産</b>	<b>7,588</b>	リース債務	2,738
<b>投資その他の資産</b>	<b>46,105</b>	資産除去債務	47
投資有価証券	6,534	退職給付引当金	7,873
長期貸付金	601	空室損失引当金	32,605
固定化営業債権	4,452	預り敷金保証金	26,035
繰延税金資産	2,269	長期前受金	14,830
長期前払費用	34,222	長期未払金	1,210
その他	3,102	その他	1,344
貸倒引当金	△ 5,077	<b>負債合計</b>	<b>265,233</b>
<b>繰延資産</b>	<b>75</b>	<b>(純資産の部)</b>	
社債発行費	75	<b>株主資本</b>	<b>38,842</b>
<b>資産合計</b>	<b>298,274</b>	資本金	56,562
		資本剰余金	34,334
		利益剰余金	△ 46,552
		自己株式	△ 5,502
		その他の包括利益累計額	△ 5,817
		その他有価証券評価差額金	204
		繰延ヘッジ損益	△ 3
		為替換算調整勘定	△ 6,018
		<b>新株予約権</b>	<b>15</b>
		<b>純資産合計</b>	<b>33,040</b>
		<b>負債及び純資産合計</b>	<b>298,274</b>

# 連結損益計算書

(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高	356,606	484,390
賃請その上 事業の 高売売上高	107,821	
賃請その上 事業の 高売売上高	19,963	
売 上 原 価	357,130	448,392
賃請その上 事業の 原価	71,425	
賃請その上 事業の 原価	19,836	
売 上 総 利 益		35,998
売 上 費 及 び 一 般 管 理 費		59,605
営 業 外 取 引 損 失		△ 23,607
営 業 外 取 引 損 失	60	678
受請受そ 業 外 取 引 損 失	49	
受請受そ 業 外 取 引 損 失	83	
受請受そ 業 外 取 引 損 失	484	
営 業 外 取 引 損 失	1,626	8,880
支 持 為 投 資 の 損 失	926	
支 持 為 投 資 の 損 失	268	
支 持 為 投 資 の 損 失	5,561	
支 持 為 投 資 の 損 失	121	
経 常 損 失		△ 31,808
固 定 資 産 減 価 償 却 損 失	2,046	4,988
貸 倒 引 当 金 繰 上 げ 損 失	254	
賞 与 引 当 金 繰 上 げ 損 失	2,605	
特 別 損 失	82	
固 定 資 産 減 価 償 却 損 失	14	6,297
固 定 資 産 減 価 償 却 損 失	101	
減 価 償 却 損 失	2,227	
減 価 償 却 損 失	51	
貸 倒 引 当 金 繰 上 げ 損 失	356	339
仕 組 預 金 繰 上 げ 損 失	753	
災 害 予 算 繰 上 げ 損 失	1,262	
地 上 デ ジ タ ル 放 送 対 応 費	339	1,188
地 上 デ ジ タ ル 放 送 対 応 費	1,188	
そ の 他	0	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失		6,297
税 法 人 税 等 調 整	207	△ 33,117
法 人 税 等 調 整	△ 19	
法 人 税 等 調 整	7,583	7,771
当 期 純 損 失		△ 40,889



## 連結株主資本等変動計算書

(自 平成22年4月1日 至 平成23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22年3月31日残高	55,640	33,894	△5,663	△6,142	77,728
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	922	922			1,844
剰余金の配当					—
当期純損失			△40,889		△40,889
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		△481		640	158
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	922	440	△40,889	640	△38,886
平成23年3月31日残高	56,562	34,334	△46,552	△5,502	38,842

	その他の包括利益累計額				新 予 約 株 権	純 資 産 計 合
	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	その他の包括 利益累計額合計		
平成22年3月31日残高	124	△5	△6,957	△6,838	88	70,979
連結会計年度中の変動額						
新株の発行						1,844
剰余金の配当						—
当期純損失						△40,889
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						158
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	79	2	939	1,021	△73	947
連結会計年度中の変動額合計	79	2	939	1,021	△73	△37,938
平成23年3月31日残高	204	△3	△6,018	△5,817	15	33,040

## 連 結 注 記 表

### 1. 連結計算書類の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>株式会社レオパレストラベル<br>レオパレス少額短期保険株式会社<br>株式会社レオパレス・リーシング<br>プラザ賃貸管理保証株式会社<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>株式会社レオパレス・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 | 該当なし |

#### (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         | トーヨーミヤマ工業株式会社 |
| 持分法を適用した非連結子会社の数 | 該当なし          |
- 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  
該当事項はありません。
- 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、株式会社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ヶ月以内であるため、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、連結上必要な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 固定資産	所在地国の会計処理基準に基づく定額法 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……………30～40年 工具器具備品……………3～5年 (有形固定資産その他)
無形固定資産（リース 資産を除く）	定額法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 自社利用のソフトウェア……………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 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。
保証履行引当金	連結子会社であるプラザ賃貸管理保証株式会社は、 家賃保証事業に係る損失に備えるため、過去の実 績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計 上しております。
賞与引当金	当連結会計年度より賞与制度を改定し、賞与支給 対象期間と会計期間が一致したため、当連結会計 年度より賞与引当金の計上をしておりません。
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。
災害損失引当金	東日本大震災に伴う原状回復費用等の損失発生に 備えるため、当該損失見積額を計上しております。
地上デジタル放送対応引当金	地上デジタルテレビ放送への移行に伴う対応機器 購入費用等の発生に備えるため、当該費用見積額 を計上しております。

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。

過去勤務債務は、その発生時の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費用処理しております。

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。

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現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

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計上しております。

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式会社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おります。

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1,709百万円であります。

## 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及び担保に係る債務

① 担保提供資産

仕掛販売用不動産	20百万円
建物及び構築物	58,351百万円
土地	84,334百万円
投資有価証券	935百万円
投資その他の資産その他（会員権）	420百万円
計	144,060百万円

② 担保提供資産に対応する債務

短期借入金	20,065百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,811百万円
長期借入金	2,227百万円
計	34,104百万円

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	25百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	614百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	99百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238百万円
計	977百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

63,694百万円

(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 1,615百万円  
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 21百万円

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108棟)	建物及び構築物	東京都世田谷区ほか	297百万円
	土地		1,792百万円
ホテル	土地	北海道札幌市	39百万円
休止資産 (研修施設等2棟)	建物及び構築物	神奈川県三浦市ほか	58百万円
	土地		40百万円
計			2,227百万円

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、ホテル及び休止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。

賃貸用資産及びホテル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3.1%で割り引いて算定しております。

休止資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

(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24百万円が売上原価に含まれております。

(3) 賃貸事業売上高

当連結会計年度において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分9,141百万円が賃貸事業売上高に含まれております。

なお、当該特約金の次期以降対応分については、連結貸借対照表において、前受金（1年内対応分9,023百万円）及び長期前受金（1年超対応分14,830百万円）として計上しております。

(4) 賞与引当金戻入額

事業計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことにより、賞与引当金戻入額として特別利益に計上しております。

(5) 災害による損失

東日本大震災に伴う原状回復費用等であり、内訳は以下のとおりであります。なお、当該費用には、引当金繰入額が1,189百万円含まれております。

管理物件備品滅失損失	773百万円
自社物件修繕費用	124百万円
仕掛工事中物件滅失損失	46百万円
ホテル営業休止期間中固定費	15百万円
その他復旧支援費用	301百万円
計	1,262百万円

(6) 地上デジタル放送対応費用

賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等について、臨時かつ多額の発生のため特別損失に計上しております。

#### 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	15,900千株	—	175,443千株

(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	7,667千株	0千株	799千株	6,867千株

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加15,900,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加63株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少799,600株は、「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。
4. 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2,298,900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おります。

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おります。

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おります。

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あります。

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おります。

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おりますが、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23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	40,674	40,674	—
(2) 売掛金及び完成工事未収入金	8,377	8,377	—
(3) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券	699	710	10
②その他有価証券	2,002	2,002	—
(4) 営業貸付金	4,311		
貸倒引当金 (*1)	△ 713		
差引	3,597	4,318	720
(5) 長期貸付金	601		
貸倒引当金 (*1)	△ 118		
差引	482	482	—
(6) 固定化営業債権	4,452		
貸倒引当金 (*1)	△ 4,440		
差引	12	12	—
資産計	55,846	56,578	731
(1) 買掛金及び工事未払金	15,333	15,333	—
(2) 短期借入金	22,690	22,690	—
(3) 社債 (*2)	3,160	3,140	△ 19
(4) 長期借入金 (*2)	14,039	14,029	△ 9
(5) リース債務	3,968	3,863	△ 105
負債計	59,192	59,056	△ 135
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、固定化営業債権に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11,811百万円と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

現金及び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) 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

余資運用方針の変更に伴い、当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券の売却原価は200百万円、売却額は148百万円、売却損は51百万円であります。なお、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。

(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	699	710	10
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	699	710	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	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	—	—	—
合 計		699	710	10

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527百万円であり、売却益の合計額は64百万円、売却損の合計額は121百万円であります。なお、その他有価証券における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
連結貸借対照表計上額が取得原価又は償却原価を超えるもの	(1) 株式	830	446	383
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	728	721	6
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	74	70	3
	小 計	1,633	1,239	394
連結貸借対照表計上額が取得原価又は償却原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	△ 0
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	357	360	△ 3
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小 計	369	373	△ 4
合 計		2,002	1,612	390

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23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	1,719	831	(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	1,847
(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	907
投資事業有限責任組合出資金	252
合 計	3,831

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	40,674	—	—	—
売掛金及び完成工事未収入金	8,377	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券	—	700	—	—
その他有価証券				
うち満期があるもの	—	851	544	1,731
営業貸付金	513	1,692	1,466	638
長期貸付金	17	56	24	502
固定化営業債権	—	—	—	4,452
合 計	49,582	3,301	2,034	7,325

(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

(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
短期借入金	22,690	—	—	—
社債	560	2,240	360	—
長期借入金	11,811	2,227	—	—
リース債務	1,230	2,692	46	—
合計	36,292	7,159	406	—

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

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、プラザ賃貸管理保証株式会社は賃貸ビルを所有し、賃貸事業を行っております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

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	
85,081	△12,031	73,050	75,982

- (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、固定資産の売却(△8,872百万円)と固定資産減損(△2,188百万円)に伴う減少額であります。
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。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 195円91銭
- (2) 1株当たり当期純損失 261円3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

(包括利益の表示に関する会計基準)

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号平成22年6月30日)を適用しております。

(賞与支給対象期間の変更)

賞与制度の改定に伴い、賞与の支給対象期間を次のとおり変更いたしました。

変更前の支給対象期間

夏季賞与 前年の10月1日から3月31日

冬季賞与 当年の4月1日から9月30日

変更後の支給対象期間

夏季賞与 当年の4月1日から9月30日

冬季賞与 当年の10月1日から3月31日

これにより、当連結会計年度の営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は209百万円減少しております。

# 貸借対照表

(平成23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>91,166</b>	<b>流動負債</b>	<b>172,870</b>
現金及び預金	38,004	買掛金	2,683
売掛金	5,888	工事未払金	12,634
完成工事未入金	2,117	短期借入金	22,690
営業貸付金	4,311	1年内返済予定の長期借入金	11,811
販売用不動産	13	1年内償還予定の社債	560
仕掛販売用不動産	104	リース債務	1,230
未成工事支出金	586	資産除去債務	30
貯蔵品	357	未払金	10,974
前払費用	23,826	未払費用	4
繰延税金資産	3,712	未払法人税等	420
未収収益	6	前受金	97,137
未収入金	1,253	未成工事受入金	4,055
預け金	10,904	預り金	5,551
関係会社短期貸付金	500	完成工事補償引当金	133
その他	579	災害損失引当金	1,189
貸倒引当金	△ 1,002	地上デジタル放送対応引当金	1,188
<b>固定資産</b>	<b>205,604</b>	その他	575
<b>有形固定資産</b>	<b>118,071</b>	<b>固定負債</b>	<b>90,125</b>
建物	33,845	社債	2,600
構築物	279	長期借入金	2,227
機械及び装置	500	リース債務	2,738
車両運搬具	0	資産除去債務	43
工具、器具及び備品	1,424	退職給付引当金	7,840
土地	78,510	空室損失引当金	32,605
リース資産	3,510	長期預り敷金保証金	26,029
<b>無形固定資産</b>	<b>7,435</b>	長期前受金	14,830
借地権	321	長期未払金	1,210
ソフトウェア	2,536	<b>負債合計</b>	<b>262,996</b>
電話加入権	245	<b>(純資産の部)</b>	
リース資産	10	<b>株主資本</b>	<b>33,629</b>
ソフトウェア仮勘定	4,321	資本金	56,562
<b>投資その他の資産</b>	<b>80,029</b>	資本剰余金	33,724
投資有価証券	5,090	資本準備金	31,587
関係会社株式	1,606	その他資本剰余金	2,137
長期貸付金	601	<b>利益剰余金</b>	<b>△ 51,155</b>
関係会社長期貸付金	46,406	その他利益剰余金	△ 51,155
固定化営業債権	2,138	繰越利益剰余金	△ 51,155
長期前払費用	34,215	<b>自己株式</b>	<b>△ 5,502</b>
繰延税金資産	2,269	評価・換算差額等	204
その他	2,605	その他有価証券評価差額金	204
貸倒引当金	△ 14,837	<b>新株予約権</b>	<b>15</b>
<b>繰延資産</b>	<b>75</b>	<b>純資産合計</b>	<b>33,849</b>
社債発行費	75	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>296,846</b>
<b>資産合計</b>	<b>296,846</b>		

# 損益計算書

(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売 上 高	355,568	478,109
貸請その上 事業の	107,821	
貸請その上 事業の	14,720	
売 上 高	356,881	442,234
貸請その上 事業の	71,425	
貸請その上 事業の	13,927	
売 販 営 業		35,875
費 業		59,732
費 業		△ 23,857
受 受 投 請 受 業	56	629
受 受 投 請 受 業	63	
受 受 投 請 受 業	64	
受 受 投 請 受 業	49	
受 受 投 請 受 業	83	
受 受 投 請 受 業	311	
受 受 投 請 受 業	311	
支 投 支 為 貸 業	1,589	7,368
支 投 支 為 貸 業	121	
支 投 支 為 貸 業	926	
支 投 支 為 貸 業	955	
支 投 支 為 貸 業	3,381	
支 投 支 為 貸 業	394	
支 投 支 為 貸 業	394	△ 30,596
固 貸 賞 新 特	2,011	4,845
固 貸 賞 新 特	162	
固 貸 賞 新 特	2,588	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	82	6,294
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	12	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	101	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	2,227	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	51	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	356	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	753	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	1,262	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	339	6,294
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	1,188	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	1,188	△ 32,046
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	204	7,768
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	19	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	7,583	
固 固 減 投 貸 仕 災 地 上 地	7,583	△ 39,814

## 株主資本等変動計算書

(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							
	資 本 金	資 本 剩 余 金			利 益 剩 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 計 合	そ の 他 利益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 計 合		
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
事業年度中の変動額								
新株の発行	922	922		922				1,844
剰余金の配当					-	-		-
当期純損失					△39,814	△39,814		△39,814
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			△481	△481			640	158
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	922	922	△481	440	△39,814	△39,814	640	△37,811
平成23年3月31日残高	56,562	31,587	2,137	33,724	△51,155	△51,155	△5,502	33,629

	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22年3月31日残高	124	124	88	71,654
事業年度中の変動額				
新株の発行				1,844
剰余金の配当				-
当期純損失				△39,814
自己株式の取得				△0
自己株式の処分				158
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	79	79	△73	6
事業年度中の変動額合計	79	79	△73	△37,805
平成23年3月31日残高	204	204	15	33,849

# 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

無 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。  
自社利用のソフトウェア……………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……………当事業年度より賞与制度を改定し、賞与支給対象期間と会計期間が一致したため、当事業年度より賞与引当金の計上をしておりません。

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。

災害損失引当金……………東日本大震災に伴う原状回復費用等の損失発生に備えるため、当該損失見積額を計上しております。

地上デジタル放送対応引当金……………地上デジタルテレビ放送への移行に伴う対応機器購入費用等の発生に備えるため、当該費用見積額を計上しております。

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。過去勤務債務は、その発生時の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費用処理しております。

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。

(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現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

(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。

## 2. 重要な会計方針の変更

(1) 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「受取配当金」、「投資有価証券売却益」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54百万円、1百万円であります。

### 3. 貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保提供資産	
仕掛販売用不動産	20百万円
建築物	32,885百万円
構築物	242百万円
土地	77,919百万円
投資有価証券	935百万円
投資その他の資産その他（会員権）	420百万円
計	112,422百万円
② 担保提供資産に対応する債務	
短期借入金	20,065百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,811百万円
長期借入金	2,227百万円
計	34,104百万円
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	25百万円
住宅建設瑕疵担保保証金	614百万円
住宅販売瑕疵担保保証金	99百万円
資金決済法に基づく前払式支払手段発行保証金	238百万円
計	977百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 43,422百万円

#### (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	1,615百万円
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	21百万円

#### (4) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	593百万円
長期金銭債権	34,333百万円
短期金銭債務	1,612百万円

#### (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	500百万円
貸出実行高	500百万円
差引残高	－百万円



#### 4. 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	931百万円
仕入高等	15,538百万円
営業取引以外の取引高	
受取利息	38百万円
営業外収益その他	7百万円

##### (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108棟)	建 物	東京都世田谷区ほか	297百万円
	土 地		1,792百万円
ホ テ ル	土 地	北海道札幌市	39百万円
休 止 資 産 (研修施設等2棟)	建 物	神奈川県三浦市ほか	58百万円
	土 地		40百万円
計			2,227百万円

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、ホテル及び休止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。

賃貸用資産及びホテル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3.1%で割り引いて算定しております。

休止資産の回収可能価額は、不動産鑑定評価額等に基づく正味売却価額により算定しております。

##### (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24百万円が売上原価に含まれております。

(4) 賃貸事業売上高

当事業年度において、当社が管理するアパートに設置されている家具・家電の修理・修繕費用を予算化して将来に備える制度を改定したことに伴い、従来から継続している家具・家電の保守サービス業務を対象として一括収受した当該業務に係る特約金の当期対応分9,141百万円が賃貸事業売上高に含まれております。

なお、当該特約金の次期以降対応分については、貸借対照表において、前受金（1年内対応分9,023百万円）及び長期前受金（1年超対応分14,830百万円）として計上しております。

(5) 賞与引当金戻入額

事業計画の達成に向けた経費削減の追加施策として、従業員に対する夏季賞与の減額支給を決定したことにより、賞与引当金戻入額として特別利益に計上しております。

(6) 災害による損失

東日本大震災に伴う原状回復費用等であり、内訳は以下のとおりであります。なお、当該費用には、引当金繰入額が1,189百万円含まれております。

管理物件備品減失損失	773百万円
自社物件修繕費用	124百万円
仕掛工事中物件減失損失	46百万円
ホテル営業休止期間中固定費	15百万円
その他復旧支援費用	301百万円
計	1,262百万円

(7) 地上デジタル放送対応費用

賃貸物件に設置する地上デジタルテレビ放送対応機器購入費用等について、臨時かつ多額の発生のため特別損失に計上しております。

## 5. 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	7,667千株	0千株	799千株	6,867千株

- (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2,298,900株を含めて記載しております。

## 6. 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
繰越欠損金	24,000
空室損失引当金	13,267
減損損失	12,125
賃貸収入前受金	11,329
貸倒引当金	5,893
退職給付引当金	3,190
株式評価損	2,053
固定資産評価損	1,629
預り金	651
販売促進費	581
販売用不動産評価額	560
災害損失引当金	484
地上デジタル放送対応引当金	483
長期未払金	482
ソフトウェア	335
未払金	177
資産除去債務	155
減価償却費	144
請負売上値引	119
未払事業税	83
完成工事補償引当金	54
貸倒損失	34
少額資産	8
その他	127
繰延税金資産小計	77,973
評価性引当額	△71,844
繰延税金資産合計	6,128
(繰延税金負債)	
固定資産除去費用	△ 9
その他有価証券評価差額金	△ 137
繰延税金負債合計	△ 146
繰延税金資産の純額	5,982

## 7. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、車両、事務機器、賃貸用不動産備え付け家具・家電製品、ブロードバンド設備等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

- (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	5百万円	1百万円
工具器具備品	13,352百万円	9,965百万円	3,386百万円
合計	13,359百万円	9,970百万円	3,388百万円

- (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	2,056百万円
1年超	1,664百万円
合計	3,720百万円

- (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	2,759百万円
減価償却費相当額	2,417百万円
支払利息相当額	230百万円

- (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。

## 8. 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)
			役員兼任	業務上の関係				
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	—	関係会社長期貸付金	46,406
					当社の銀行借入金に対する担保資産の受入	28,143	—	—
関連会社	トーヨーミヤマ工業株式会社	直接 50.0%	—	資材の購入等	建築資材の購入等	13,253	工事未払金	1,232

(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) 当社の銀行借入金に対する担保として、Leopalace Guam Corporationから建物及び構築物並びに土地の担保提供を受けております。
  - (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)
			役員兼任	業務上の関係				
主要株主(個人)及びその近親者が過半数を所有している会社	株式会社MD I	—	/	/	不動産売買の仲介	21	—	—
役員及びその近親者	三好寿子	—	/	/	土地建物の借賃	26	長期前払用	19
	吉岡武司	—	/	/	土地建物の借賃	12	—	—

- (注) 1. 主要株主(個人)でありました深山祐助氏と同氏の近親者が株式会社MD Iの発行株式の100%を所有しております。深山祐助氏は平成22年12月21日を以って主要株主ではなくなった為、同日までの取引金額を記載しております。
2. 三好寿子氏は当社常務取締役深山忠広氏の近親者であります。
  3. 吉岡武司氏は当社取締役三池嘉一氏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) 不動産売買の仲介について、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) 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。
5. 上記の取引金額には、消費税等が含まれておりません。

9. 1株当たり情報に関する注記

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 200円70銭 |
| (2) 1株当たり当期純損失 | 254円17銭 |

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

11. 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。

12. その他の注記

(賞与支給対象期間の変更)

賞与制度の改定に伴い、賞与の支給対象期間を次のとおり変更いたしました。

変更前の支給対象期間

夏季賞与 前年の10月1日から3月31日

冬季賞与 当年の4月1日から9月30日

変更後の支給対象期間

夏季賞与 当年の4月1日から9月30日

冬季賞与 当年の10月1日から3月31日

これにより、当事業年度の営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は209百万円減少しております。

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成23年5月19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 ⑩
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地	勉 ⑩
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾 川	克 明 ⑩

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22年4月1日から平成23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にあり、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。

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

# 計算書類に係る会計監査人の監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成23年5月19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	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地	勉	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川	克明	印

当監査法人は、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22年4月1日から平成23年3月31日までの第38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。

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

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第38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、職務の分担等に従い、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いたしました。また、事業報告に記載されている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）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。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事業報告の記載内容及び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の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の方法及び結果は相当であると認めます。

平成23年5月24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) 藤 原 浩 一 ㊟

監 査 役(社外監査役) 中 村 正 彦 ㊟

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

当社株式の流動性の向上および将来の事業拡大に備えた機動的な資金調達を可能にする為に、現行定款第6条（発行可能株式総数）について、発行可能株式総数を現行の25,000万株から増加し、50,000万株に変更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
第1条～第5条<条文省略> 第2章 株 式 (発行可能株式総数)	第1条～第5条<現行どおり> 第2章 株 式 (発行可能株式総数)
第6条 当社の発行可能株式総数は <u>25,000</u> 万株とする。	第6条 当社の発行可能株式総数は <u>50,000</u> 万株とする。
第7条～第42条<条文省略>	第7条～第42条<現行どおり>

## 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8名全員は任期満了となります。  
つきましては、改めて取締役8名の選任をお願いするものであります。

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BB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 平成22年6月 当社社長執行役員（現任）	128,700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 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 当社建築請負事業本部東日本建築請負統括部長 平成23年5月 当社取締役専務執行役員(現任) 当社営業総本部長(現任) 当社賃貸事業部長(現任)	9,700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 平成21年11月 当社経営企画本部長 平成23年5月 当社総合企画室長(現任)	9,000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 西日本営業本部九州担当 平成19年6月 当社賃貸事業本部西日本担当 平成20年4月 当社賃貸事業本部東日本担当 平成21年4月 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 当社賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長 平成23年5月 当社関連事業部長(現任)	64,900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長 平成23年5月 当社建築請負事業部長(現任)	25,700株
6	山元 文明 (昭和32年4月1日生)	平成22年4月 当社入社 当社常務執行役員 当社事業構造改革本部長 平成22年6月 当社取締役常務執行役員(現任) 平成23年5月 当社経営管理本部長(現任)	2,200株
7	関谷 譲 (昭和32年9月1日生)	平成22年4月 当社出向 当社執行役員 当社管理本部副本部長 平成22年6月 当社取締役執行役員(現任) 平成23年5月 当社経営管理本部副本部長 (現任)	2,500株
8	田矢 徹司 (昭和38年12月14日生)	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 平成22年6月 当社取締役(現任) 平成23年3月 (株)経営共創基盤 取締役マネジ ングディレクター(現任)	—

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
2. 田矢徹司氏は、社外取締役候補者であります。  
3. 同氏につきましては、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験なら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。  
4. 田矢徹司氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって1年となります。  
5. 当社と同氏との間で、会社法第427条第1項の規定により同法第423条第1項の賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しており、同氏の再任が承認された場合には、本契約を継続する予定になります。

### 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、監査役藤原浩一氏は任期満了となり、監査役上原義則氏は、辞任いたしますので、監査役2名の選任をお願いするものであります。

なお、監査役候補者岩壁真澄氏は、監査役上原義則氏の補欠として選任をお願いするものでありますので、その任期は当社定款の定めにより退任される同監査役の任期の満了する時までとなります。

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)

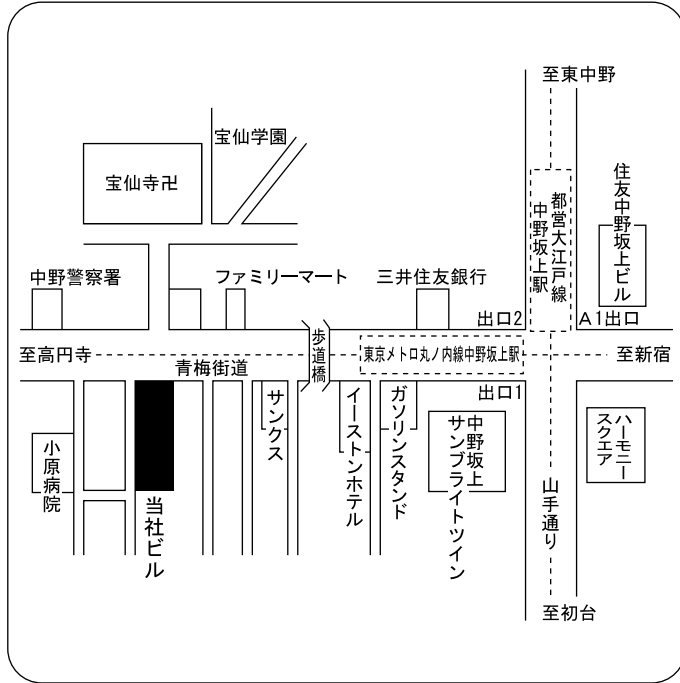
候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
1	藤原浩一 (昭和8年10月14日生)	昭和29年4月 警視庁入庁 平成4年8月 同庁警視監 平成4年9月 同庁退職 平成11年10月 佐藤工業(株) 顧問 平成16年6月 財団法人自警会 理事 平成19年6月 当社監査役(現任)	—
2	※ 岩壁真澄 (昭和26年8月26日生)	平成15年7月 当社入社 平成15年8月 当社広報室長 平成20年4月 当社執行役員 平成20年5月 当社社長室長 平成23年5月 当社総合企画室 広報グループ 部長(現任)	—

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 藤原浩一氏は、社外監査役候補者であります。なお、当社は、同氏を株式会社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. 同氏は、現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は本総会終結の時をもって4年となります。
4. 同氏は、これまでの豊富な業務経験により各分野において高い見識を有しており、また既に4年間当社の監査役として職責を十分に果たしていることから今後も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るものと判断し、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。
5. 当社と同氏との間で、会社法第427条第1項の規定により同法第423条第1項の賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しており、同氏の再任が承認された場合には、本契約を継続する予定になります。

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。

株主懇親会ならびに粗品の配布等は予定しておりませんので、予めご了承くださいませ  
すよう、よろしく願い申し上げます。