



株主メモ

| | |
|---------|---|
| 決算期日 | 3月31日 |
| 定時株主総会 | 毎年6月 |
| 基準日 | 定時株主総会については3月31日といたします。 その他必要があるときはあらかじめ公告いたします。 |
| 名義書換代理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社 |
| 同事務取扱場所 | 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話（03）6683-5111（代表） |
| 同取次所 | UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 |
| 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |
| お願い | 当社では、株主名簿作成・更新事務の一切を上記名義書換代理人に委託しております。お手数でも住所変更等の際は、名義書換代理人までご通知くださいますようお願い申し上げます。なお、(財)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問合せください。 |

第30期

事業報告書

平成14年4月1日から平成15年3月31日まで



株式会社 レオパレス21



株主の みなさまへ



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り有難く厚くお礼申し上げます。

当社の第30期（平成14年4月1日から平成15年3月31日まで）事業報告書をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

おかげさまで、当期の業績は順調に推移し、売上高、経常利益および当期利益いずれも前期に続き、2期連続して過去最高を更新することができました。

昨年 の定時株主総会において法定準備金の減少についてご承認を得て繰越損失の解消が実現し、当期も計画通り増収増益の業績を挙げることができました。これにより、第19期（平成4年3月期）から無配が続いておりましたが、当社設立30周年の節目の事業年度である当期に復配（普通配当10円および記念配当5円）を実現することができました。これもひとえに株主の皆様の長年にわたるご支援の賜物と重ねまして厚くお礼申し上げます。

当社は「賃貸あつてのアパート経営」を標榜しながら業績向上を推し進めておりますが、種々の経営施策が功を奏し、経営基盤は着実に固まりつつあります。今後、経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、常に時代を先取りした諸施策を講じつつ、このシンプルでかつ重要な基本方針をさらに貫徹するとともに、透明性ある公正な経営体制をさらに整備して、全社を挙げてより高い企業価値の実現を目指してまいります。

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

平成15年6月

代表取締役社長 **深山 祐助**

目次

| | |
|-------------|----|
| 株主のみなさまへ | 1 |
| 営業の概況 | 2 |
| 財務諸表 | 6 |
| 連結財務諸表 | 8 |
| T O P I C S | 10 |
| 営業支店網 | 14 |
| 株式の状況 | 16 |
| 会社の概況 | 17 |
| 役員 | 17 |

◆◆ 営業の概況

1 営業の経過および成果

当期のわが国経済は、長期化するデフレのため低調な設備投資や、所得・雇用環境の悪化を背景とした個人消費の低迷、一段と悪化した株式市況などにより、景気は回復の見通しが立たない厳しい状況のまま推移いたしました。

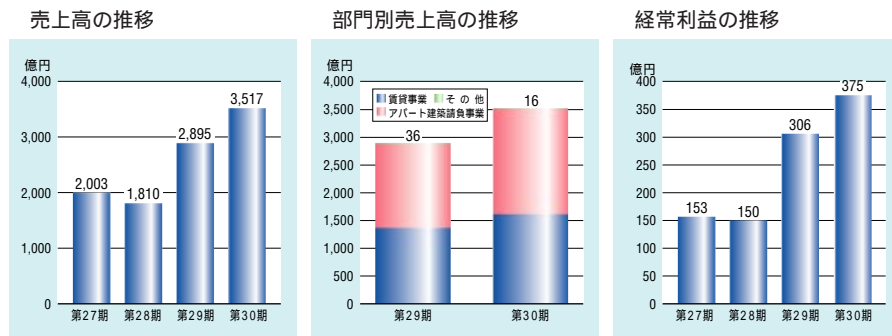
住宅投資については、貸家が前年度比2.8%増加の454千戸となったものの、持家・分譲住宅が低迷し、平成14年度の住宅着工戸数は前年度比2.4%減少の1,145千戸となり、3年連続して前年度割れの低水準となりました。

このような状況にありましたが、当社の当期業績は、前期比大幅な増収増益となり、売上高・経常利益および当期利益いずれも前期に続いて2期連続して過去最高を更新することができました。

アパート建築請負部門においては、全国営業店舗網（当期末105店）が前期確立したことおよび主力商品となった耐久性・防音断熱性に優れた「ハイブリッド」（スチール2×4工法）また、昨年10月に投入した低投資高利回りに配慮した新商品「グランスベランツァ」（木造2階建長屋タイプ）も功を奏し、受注が順調に推移いたしました。

また、賃貸部門においては、管理戸数の増加とともに、中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレス フラット」が引き続き順調に推移いたしました。

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



2 営業成績および財産状況の推移

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

(注) 第30期から1株当たり当期利益(損失)の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)を適用しております。なお、第29期から1株当たり当期利益(損失)は、期中平均発行済株式総数から自己株式を控除して計算しております。

3 部門別売上高

(単位 百万円)

| 区 分 | 第29期 平成13年度 (前期) | | 第30期 平成14年度 (当期) | | 前期比 (は減) |
|------------|---------------------|--------|---------------------|--------|-------------|
| | 金 額 | 構成比率 | 金 額 | 構成比率 | |
| アパート建築請負事業 | 150,842 | 52.1% | 190,216 | 54.1% | 26.1% |
| 賃 貸 事 業 | 135,035 | 46.6% | 159,925 | 45.4% | 18.4% |
| そ の 他 | 3,684 | 1.3% | 1,633 | 0.5% | 55.7% |
| 合 計 | 289,562 | 100.0% | 351,775 | 100.0% | 21.5% |

(注) 当期から部門別売上高区分を変更し、当社の事業形態および営業管理体制に合わせております。これにより、前期についても変更後の売上高区分に組替えております。

4 今後の経営施策・方針

業績につきましては、おかげさまでアパート建築請負部門および賃貸部門ともに順調に推移しております。今後も増収増益基調が維持できるものと確信しており、財務内容の改善に引き続き取り組んでまいります。今後とも、営業体制の強化はもちろん独創的な商品やサービスの開発提供により、業績向上に一段の経営努力を傾けてまいる所存であります。

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

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

なお、グアムのリゾート運営に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。順次再開しております追加工事については、観光やゴルフのみならず、ブライダルやスポーツ関連および滞在型リゾート等の幅広い需要にも対応すべく、レオパレスリゾートの中心部に躯体のみ完成しておりましたホテルの内装仕上げとチャペル新設およびプール、野球場等その周辺整備工事を本年末の完成を目指し行っております。完成後は集客キャパシティが大幅に拡大することとなります。

この「レオパレスリゾート」の追加工事完成により、タモン湾に面したホテル「ウェスティン・リゾートグアム」とあわせたグアムのリゾート事業は、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡が可能となる計画であります。

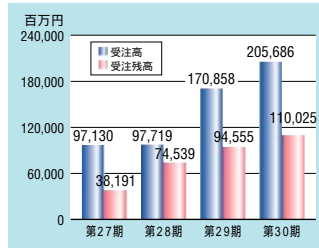
最後になりましたが、当期は平成3年3月期以来となる復配を実現することができました。今後とも業績向上によるグループ全体の財務内容改善のため内部留保充実を図りつつも、継続的かつ安定的な配当実施に努めてまいる所存でございます。

(1) アパート建築請負事業部門

木質から鉄骨系プレハブ工法を中心に、時代のニーズを的確にとらえたアパートを全国に供給しておりますが、前期確立した全国営業店舗網(当期末105店)が当期軌道に乗り、積極的な受注営業活動と建築工程管理を徹底した結果、当期の売上高は1,902億16百万円(前期比26.1%増)となりました。

なお、当期の受注高は2,056億86百万円(前期比20.4%増)、当期未受注残高は1,100億25百万円(前期末比16.4%増)となりました。

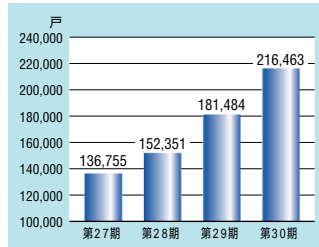
アパート建築請負事業《受注状況推移》



(2) 賃貸事業部門

「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」および「家具付月極めレンタルルームシステム(マンスリーレオパレス フラット)」等による当社独自のアパート運営・管理のトータルシステムを柱とする賃貸事業部門は、当期末216千戸(前期末比35千戸増)となった管理戸数の増加とともに賃貸部門の中心商品にまで成長した「マンスリーレオパレスフラット」が引き続き順調な伸びを示しており、売上高は1,599億25百万円(前期比18.4%増)となりました。

賃貸事業《管理戸数推移》



(3) その他部門

その他部門として、不動産担保貸付等の貸付金(平成4年3月期以降、主として既存貸付金の回収および債権管理業務のみを行っております。)および戸建住宅等の販売を行っております。なお、当期から入居者向けブロードバンドサービスを開始いたしました。

要約貸借対照表

(単位 百万円)

| 科 目 | 第29期 | 第30期 | 科 目 | 第29期 | 第30期 |
|---------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | (平成14年3月31日 現在) | (平成15年3月31日 現在) | | (平成14年3月31日 現在) | (平成15年3月31日 現在) |
| (資産の部) | | | (負債の部) | | |
| 流動資産 | 109,775 | 125,505 | 流動負債 | 132,266 | 143,285 |
| 現金預金 | 39,056 | 39,219 | 買掛金及び工事未払金 | 49,830 | 59,585 |
| 売掛金及び完成工事未収入金 | 13,628 | 28,899 | 短期借入金 | 48,533 | 32,126 |
| 営業貸付金 | 23,548 | 20,137 | 未払金及び未払費用 | 6,674 | 7,659 |
| 販売用不動産 | 4,005 | | 未払法人税等 | 58 | 13,319 |
| 未成工事支出金 | 4,856 | 3,716 | 前受金 | 7,940 | 14,090 |
| 貯蔵品 | 272 | 295 | 未成工事受入金 | 14,806 | 11,602 |
| 繰延税金資産 | 3,805 | 6,063 | その他 | 4,423 | 4,901 |
| 未収入金 | 17,811 | 19,703 | 固定負債 | 163,833 | 176,489 |
| 前払費用 | 3,606 | 7,728 | 長期借入金 | 143,776 | 157,887 |
| その他 | 849 | 1,429 | 預り敷金保証金 | 18,955 | 17,183 |
| 貸倒引当金 | 1,667 | 1,686 | その他 | 1,101 | 1,417 |
| 固定資産 | 230,408 | 270,714 | 負債合計 | 296,099 | 319,774 |
| 有形固定資産 | 128,622 | 143,544 | (資本の部) | | |
| 建物 | 31,701 | 38,684 | 資本金 | 33,274 | 37,500 |
| 土地 | 94,836 | 101,493 | 資本剰余金 | 32,526 | 15,375 |
| 建設仮勘定 | 893 | 2,026 | 資本準備金 | 32,526 | 12,544 |
| その他 | 1,190 | 1,340 | その他資本剰余金 | | 2,830 |
| 無形固定資産 | 539 | 609 | 利益剰余金 | 21,377 | 23,733 |
| 投資等 | 101,246 | 126,560 | 利益準備金 | 196 | |
| 投資有価証券 | 4,299 | 6,481 | 当期末処分利益 | 21,574 | 23,733 |
| 子会社株式 | 68,111 | 68,111 | (当期末処理損失) | | |
| 長期貸付金 | 19,780 | 35,238 | (うち当期利益) | (15,831) | (23,733) |
| 固定化営業債権 | 18,644 | 17,100 | 株式等評価差額金 | 296 | 106 |
| 繰延税金資産 | 97 | 246 | 自己株式 | 42 | 56 |
| 長期前払費用 | 7,277 | 14,322 | 資本合計 | 44,083 | 76,446 |
| その他 | 2,934 | 3,273 | 負債・資本合計 | 340,183 | 396,220 |
| 貸倒引当金 | 19,900 | 18,212 | | | |
| 資産合計 | 340,183 | 396,220 | | | |

(注) 商法施行規則(平成14年法務省令第22号)の施行により、当期から資本の部の表示方法を変更しております。これにより、前期についても表示方法を変更しております。

要約損益計算書

(単位 百万円)

| 科 目 | | 第29期 | 第30期 |
|-------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日) | (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日) |
| 経常損益の部 | 営業収益 | 289,562 | 351,775 |
| | 営業費用 | 256,048 | 309,757 |
| 営業外損益の部 | 営業外収益 | 214,966 | 264,037 |
| | 営業外費用 | 41,082 | 45,720 |
| 経常利益 | | 33,514 | 42,017 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 913 | 671 |
| | 特別費用 | 43 | 72 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 870 | 599 |
| | 特別費用 | 3,814 | 5,172 |
| 当期利益 | | 3,300 | 3,927 |
| 当期繰越利益 | | 514 | 1,245 |
| 当期未処分利益(当期未処理損失) | | 30,613 | 37,516 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 5,054 | 209 |
| | 特別費用 | | 85 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 54 | 30 |
| | 特別費用 | 5,000 | 94 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 7,098 | 3,159 |
| | 特別費用 | 1,642 | 325 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 2,385 | 1,207 |
| | 特別費用 | 2,914 | 1,467 |
| 当期繰越利益 | | 157 | 158 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 28,568 | 34,567 |
| | 特別費用 | 119 | 13,223 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 190 | |
| | 特別費用 | 12,426 | 2,389 |
| 当期繰越利益 | | 15,831 | 23,733 |
| 当期繰越利益 | | 37,405 | |
| 当期未処分利益(当期未処理損失) | | 21,574 | 23,733 |

損失処理

(単位 円) 利益処分

(単位 円)

| 項 目 | 第29期 | 項 目 | 第30期 |
|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | (平成14年6月27日) | | (平成15年6月27日) |
| 当期末処理損失 | 21,574,177,336 | 当期末処分利益 | 23,733,426,935 |
| これを次のとおり処理します。 | | これを次のとおり処分します。 | |
| 損失処理額 | | 利益処分額 | |
| 法定準備金取崩額 | | 配当金 | 2,091,210,645 |
| 利益準備金取崩額 | 196,725,600 | (普通配当 1株につき10円) | (1,394,140,430) |
| 資本準備金取崩額 | 21,377,451,736 | (記念配当 1株につき5円) | (697,070,215) |
| 次期繰越損失 | 0 | 次期繰越利益 | 21,642,216,290 |

◆◆ 連結財務諸表

要約連結貸借対照表

(単位 百万円)

| 科 目 | 第29期 | 第30期 | 科 目 | 第29期 | 第30期 |
|---------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | (平成14年3月31日 現在) | (平成15年3月31日 現在) | | (平成14年3月31日 現在) | (平成15年3月31日 現在) |
| (資産の部) | | | (負債の部) | | |
| 流動資産 | 140,701 | 128,351 | 流動負債 | 135,914 | 147,164 |
| 現金預金 | 40,021 | 41,367 | 買掛金及び工事未払金 | 50,049 | 59,771 |
| 売掛金及び完成工事未収入金 | 13,998 | 29,241 | 短期借入金 | 48,806 | 33,042 |
| 営業貸付金 | 23,548 | 20,137 | 未払金及び未払費用 | 9,225 | 9,737 |
| 販売用不動産 | 33,356 | | 未払法人税等 | 60 | 13,323 |
| 未成工事支出金 | 4,856 | 3,716 | 未成工事受入金 | 14,806 | 11,602 |
| その他の棚卸資産 | 487 | 480 | その他 | 12,966 | 19,687 |
| 繰延税金資産 | 3,805 | 6,064 | 固定負債 | 187,380 | 174,864 |
| その他 | 22,317 | 29,049 | 長期借入金 | 148,452 | 150,004 |
| 貸倒引当金 | 1,690 | 1,705 | 長期未払金 | 18,934 | 6,201 |
| 固定資産 | 232,235 | 276,450 | 預り敷金保証金 | 18,955 | 17,183 |
| 有形固定資産 | 206,510 | 243,644 | その他 | 1,038 | 1,474 |
| 建物及び構築物 | 76,933 | 96,445 | 負債合計 | 323,294 | 322,028 |
| 土地 | 98,184 | 105,127 | (少数株主持分) | 4,900 | 17,516 |
| 建設仮勘定 | 29,633 | 39,977 | (資本の部) | | |
| その他 | 1,758 | 2,093 | 資本金 | 33,274 | 37,500 |
| 無形固定資産 | 551 | 619 | 資本剰余金 | 32,526 | 15,407 |
| 投資等 | 25,173 | 32,186 | 利益剰余金 | 21,254 | 19,519 |
| 投資有価証券 | 4,254 | 6,436 | (うち当期純利益) | (18,763) | (18,781) |
| 長期貸付金 | 4,363 | 2,567 | その他有価証券評価差額金 | 296 | 106 |
| 固定化営業債権 | 18,644 | 17,100 | 為替換算調整勘定 | 552 | 6,649 |
| 繰延税金資産 | 97 | 246 | 自己株式 | 42 | 364 |
| その他 | 14,583 | 21,772 | 資本合計 | 44,759 | 65,307 |
| 貸倒引当金 | 16,771 | 15,936 | 負債、少数株主持分及び資本合計 | 372,954 | 404,853 |
| 繰延資産 | 17 | 51 | | | |
| 資産合計 | 372,954 | 404,853 | | | |

(注) 連結財務諸表規則の改正により、当期における連結貸借対照表の資本の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。これにより、前期についても改正後の表示区分に組替えております。

要約連結損益計算書

(単位 百万円)

| 科 目 | | 第29期 | 第30期 |
|--------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | (自平成13年4月1日 至平成14年3月31日) | (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日) |
| 経常損益の部 | 営業収益 | 295,683 | 357,496 |
| | 営業費用 | 263,011 | 315,845 |
| 営業外損益の部 | 営業外収益 | 220,806 | 268,856 |
| | 営業外費用 | 42,204 | 46,989 |
| 営業利益 | | 32,672 | 41,650 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 3,977 | 973 |
| | 特別費用 | 48 | 73 |
| 経常利益 | | 32,255 | 33,442 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 5,055 | 215 |
| | 特別費用 | 55 | 85 |
| 当期純利益 | | 5,000 | 94 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 5,806 | 3,527 |
| | 特別費用 | 1,675 | 336 |
| 当期純利益 | | 2,675 | 1,207 |
| 特別損益の部 | 特別利益 | 1,298 | 1,667 |
| | 特別費用 | 157 | 316 |
| 当期純利益 | | 18,763 | 18,781 |
| 税金等調整前当期純利益 | | 31,505 | 30,129 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 124 | 13,231 |
| 法人税等更正額 | | 190 | |
| 法人税等調整額 | | 12,426 | 2,389 |
| 当期純利益 | | | 505 |
| 当期純利益 | | 18,763 | 18,781 |

主な子会社

| 会社名 | 住所 | 資本金 | 主要な事業内容 | 当社の議決権比率 |
|---|------------|------------|-----------|----------|
| MDI Guam Corporation | 米国信託統治領グアム | 26,000千米ドル | ホテルリゾート事業 | 100% |
| Trianon Palace Hotel De Versailles S.A. | フランスベルサイユ | 5,442千ユーロ | ホテル業 | 100 |
| (株)ミヤマトラベル | 東京都中野区本町 | 30百万円 | 旅行業 | 100 |

Topics 1

4階建てRC構造の新商品「レオパレス21 デュラブル」完成しました!

「丈夫な」「永続性のある」といった意味を表す「デュラブル」の名に相応しく、新商品「レオパレス21 デュラブル」はRC(鉄筋コンクリート)の最大限の特長を活かした4階建ての賃貸マンション。耐震性や耐火性、断熱性、遮音性などあらゆる面に特化し、台風や地震の多い日本の風土に対し、長期に渡って高いクオリティを維持できる性能を備えております。外観はグッドデザイン賞を受賞した「ヴィラコ罗纳」採用のバンディング(横縞)様式を踏襲し、アンティークグリーンを基調としたシンプルでモダンなデザインを取り入れています。シングルユースのニーズを的確にとらえた商品がまたひとつラインナップに加わりました。



より多くの皆様に土地活用の途を広げる提携ローンを導入!

レオパレス21では外資系大手の証券グループと提携し、アパート経営をお考えの地主様に対して、証券化手法を活用したノンコースローン(責任財産限定型ローン)を開始いたしました。これは当該不動産の収益価値に基づいて行うローンであり、従来銀行から融資を受けることができなかった「保証人のいない人」や「収入のない人」、「本業が赤字の法人」等でも融資を受けることが可能になります。より多くの皆様にチャンスを広げる全く新しい形のローンにどうぞご注目ください。



2003年4月に「ホテルレオパレス仙台」がオープン!

当社では主要都市に都市部での賃貸供給不足の打開策として、また新事業形態のホテルとしてホテル事業を展開しております。「レオパレスホテルズ」は昨年5月の名古屋を皮切りに、新潟、札幌、今年2月に四日市、4月に仙台にオープンし、5軒のホテルを運営しております。本年度は旭川、岡山を予定しております。「レオパレスホテルズ」は当社の地域密着型営業のシンボルタワーとして、一般的なホテルとは違った様々な情報を発信する複合施設です。利用形態も一泊の宿泊料金をベースとした通常のホテルとしてのご利用はもちろん、「マンスリーレオパレスフラット」として週単位、月単位などの利用も可能にし、ホテルとアパート双方の垣根を無くした相乗効果も狙っております。ホテルの施設内に当社の営業支店と賃貸窓口であるレオパレスセンターを敷設し、宿泊客だけでなく様々な目的を持った方々の来客を見込んでおります。



ホテルレオパレス仙台
住所：宮城県仙台市青葉区大町2-3-1
交通：地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩15分
階建て：9階 管理戸数：222戸



ホテルレオパレス四日市
住所：三重県四日市市鶴の森1-3-19
交通：近鉄四日市駅徒歩2分
階建て：10階 管理戸数：87戸



ホテルレオパレス札幌
住所：北海道札幌市中央区南2条西8-6-1
交通：大通駅徒歩8分
階建て：10階 管理戸数：86戸



ホテルレオパレス新潟
住所：新潟県新潟市花巻1-6-15
交通：新潟駅徒歩5分
階建て：10階 管理戸数：80戸



ホテルレオパレス名古屋
住所：愛知県名古屋市中種区内山3-4-4
交通：今池駅徒歩4分
階建て：9階 管理戸数：113戸

Topics 2

Guam Resort 10月リニューアルオープンへ！



当社が Guam に展開している一大リゾート「レオパレスリゾート・Guam」がスポーツレジャーランドとして大きく進化いたします。昨年よりゴルフコースのBコースが新設され、36ホールの素晴らしいコースが誕生しています。また、オール天然芝の野球



本年5月には日本水連による合宿が行われました。

場も完成。その他にもソフトボール場、50m競泳プール2面、ビーチバレーコート、テニスコート、陸上競技場、多目的グラウンド等が続々完成しています。ゴールデンウィークにオープンした競技用本格的プールでは日本水連による世界水泳日本代表チームが合宿し、大いに盛り上がりました。スポーツレジャーランドの誕生に合わせて、10月にホテル、12月にはコンドミニアムB棟も完成し、既存の宿泊施設と合わせ総数628室もの収容客室を所有する Guam 随一のリゾート施設となります。

レオパレス・リートⅠ・Ⅱ・Ⅲの配当が予定通り行われました！

一昨年に発売され、大人気を博した不動産証券化商品「レオパレス・リートⅠ」及び昨年発売された「レオパレス・リートⅡ」は2003年3月、昨年発売の「レオパレス・リートⅢ」は2003年6月に予定通り上限の配当を行いました。当社の管理運営するアパート「レオパレス21」を投資対象とした「レオパレス・リート」シリーズはその確かな安全性と高い利回りが多くの皆様の御評価をいただき、ありがとうございました。不動産の証券化という当時耳慣れないワードも今や社会的にすっかり定着し、投資商品の資質がさらに問われるようになってきています。当社では今年も魅力ある新たな企画商品を考え、皆様にご提案してまいります。どうぞご期待ください。



「レオパレス・リート」の投資対象物件であるフラット八重洲(左)とフラット札幌(右)

これまでに発売されたレオパレス・リート

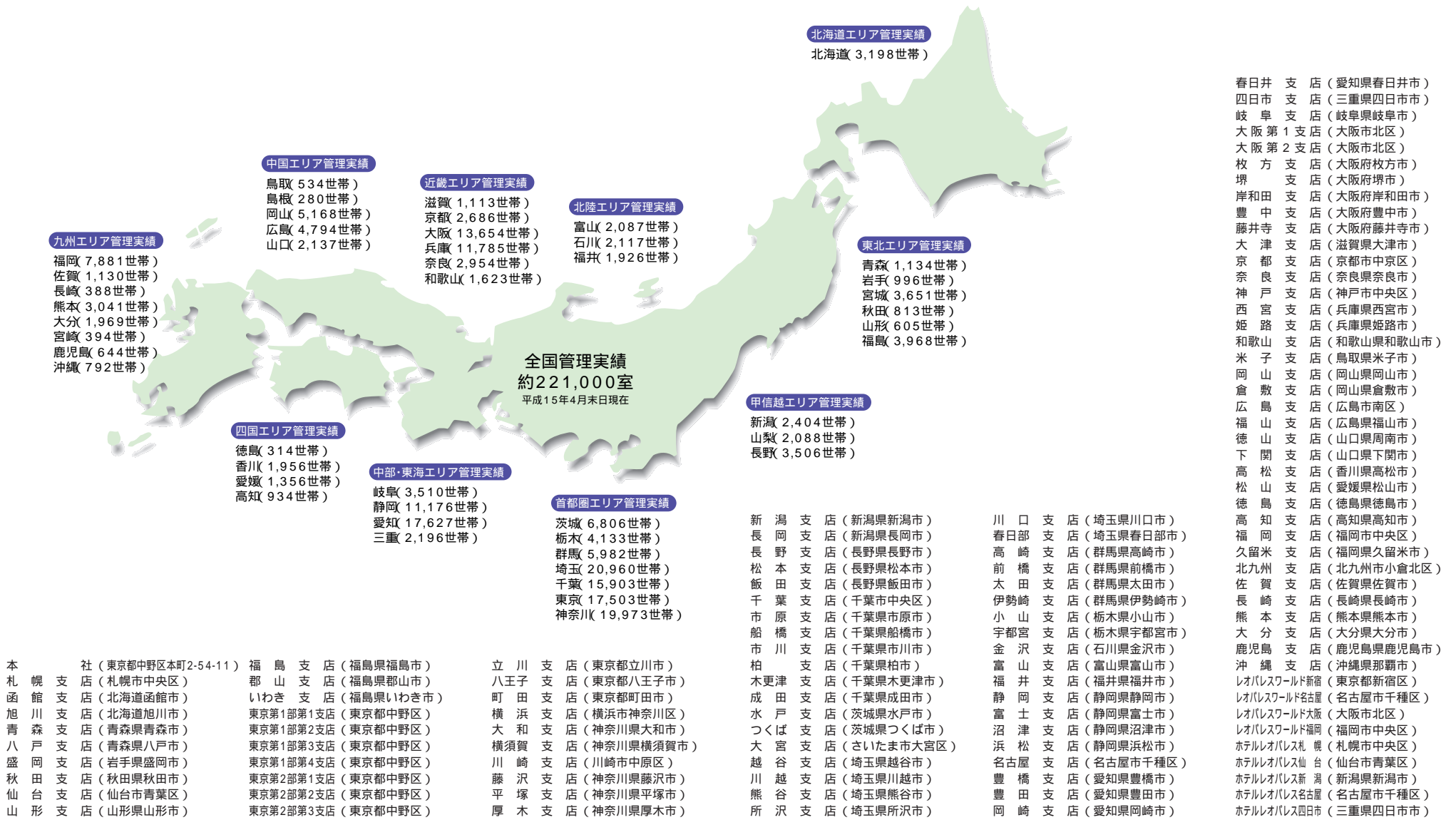
| | 対象不動産 | 証券化総額 | 第1優先出資 (一般募集分) | 口数 (一口5万円) | 決算日 | 本年の配当 |
|--------------------------|-------|-------|-------------------|---------------|-------|-------|
| レオパレス・リートⅠ 2001年6月発売 | 79棟 | 80億円 | 50億円 | 100,000口 | 12月末日 | 3/17 |
| レオパレス・リートⅡ 2002年6月発売 | 114棟 | 180億円 | 80億円 | 160,000口 | 12月末日 | 3/17 |
| レオパレス・リートⅢ 2002年11月発売 | 72棟 | 60億円 | 45億円 | 90,000口 | 3月末日 | 6/9 |

レオパレス・リートⅡ証券化総額には、ノンコース借入60億円を含むオーナーの皆様にもご購入いただいた第一優先出資(一般募集分)は、配当・元本の償還の際、優先して支払いを受けることができます。

1部に昇格したソフトボール部が全国で熱戦を展開中！

昨年発足したレオパレス21女子ソフトボール部が今年より1部リーグに昇格し、現在全国各地で熱戦を繰り広げています。オリンピック選手を多数抱えるチームやアメリカナンバーワンピッチャーを有するチームなど強豪との対戦も控えています。応援を宜しくお願いいたします。



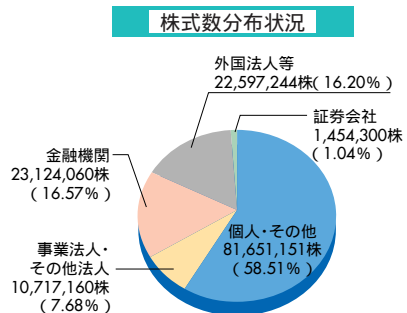
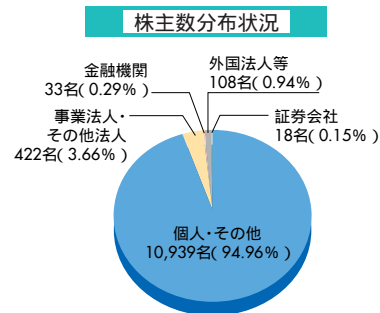


株式の状況 (平成15年3月31日現在)

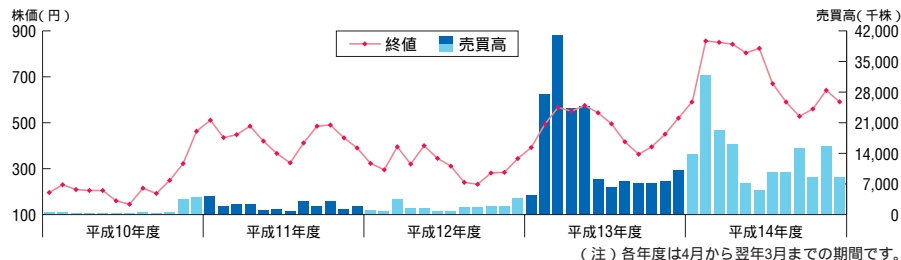
| | |
|--------------------|---------------|
| ◆会社が発行する株式の総数 | 250,000,000 株 |
| ◆自己株式数 | 129,872 株 |
| ◆発行済株式の総数 | 139,543,915 株 |
| 当期中の発行済株式数の増加 | |
| 1. 一般公募により発行した株式数 | 15,000,000 株 |
| 2. 第三者割当により発行した株式数 | 1,131,000 株 |
| ◆株主数 | 11,520 名 |
| ◆大株主 | |

| 株主名 | 所有株式数 | 議決権比率 |
|-----------------------|-----------|---------|
| 深 山 祐 助 | 28,950 千株 | 21.03 % |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) | 10,902 | 7.92 |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 6,859 | 4.98 |
| トーヨーカネツ(株) | 2,745 | 1.99 |
| 資産管理サービス信託銀行(株) | 2,298 | 1.67 |
| U F J 信託銀行(株) | 1,532 | 1.11 |
| 野 口 孝 行 | 1,529 | 1.11 |

所有者別分布状況



株価および株式売買高の推移



会社の概況 (平成15年3月31日現在)

| | |
|-----------|--|
| 社 名 | 株式会社 レオパレス21 (登記簿上の商号 株式会社レオパレス二十一) LEOPALACE 21 CORPORATION |
| 本 社 所 在 地 | 東京都中野区本町二丁目54番11号 |
| 設 立 | 昭和48年8月17日 |
| 資 本 金 | 37,500,668,825円 |
| 従 業 員 数 | 3,640名 |
| 主要な事業内容 | ①建築工事請負 ②不動産の賃貸 ③不動産分譲 ④不動産を担保とする貸付、その他の金銭貸付 ⑤クラブ会員券募集に関する業務 ⑥ホテル、スポーツクラブの経営 |
| 登 録 ・ 免 許 | 宅地建物取引業者 建設大臣免許(7)第2846号 特 定 建 設 業 者 建設大臣許可(特10)第11502号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第36122号 貸 金 業 者 関東財務局長登録(6)第00581号 |

役員 (平成15年6月27日現在)

| | | | |
|---------|-----------|-----------|---------|
| 代表取締役社長 | 深 山 祐 助 | 取 締 役 | 坂 口 康 英 |
| 取締役副社長 | 大 場 富 夫 | 取 締 役 | 三 池 嘉 一 |
| 専務取締役 | 北 川 芳 輝 | 取 締 役 | 阿 部 聡 |
| 専務取締役 | 深 山 英 世 | 取 締 役 | 北 川 洋 輔 |
| 専務取締役 | 笹 原 邦 昭 | 取 締 役 | 深 山 忠 広 |
| 常務取締役 | 西 田 次 郎 | 常 勤 監 査 役 | 香 田 義 隆 |
| 常務取締役 | 上 原 義 則 | 常 勤 監 査 役 | 古 畑 克 巳 |
| 取 締 役 | 篠 崎 敬 一 郎 | 監 査 役 | 土 橋 榮 一 |
| 取 締 役 | 木 村 鋼 | | |