



Leopalace 21

第47期 中間報告書

2019年4月1日 ~ 2019年9月30日

Leopalace Report

レオパレスレポート

株式会社レオパレス21

証券コード：8848

株主の皆様へ

Leopalace 21

一刻も早く入居者様、オーナー様に
ご安心いただける住まいをご提供できますよう、
また、ステークホルダーの皆様からの信頼回復
に向け、不退転の覚悟で施工不備問題を
収束させることに精進いたします。

代表取締役社長

宮 尾 文 也



当社が施工した物件において施工不備の問題が判明したことで、入居者様、オーナー様をはじめとする当社のすべてのステークホルダーの皆様には、多大なるご心配とご迷惑をお掛けしておりますところ、心より深くお詫び申し上げます。

また、この度の施工不備に起因して決算や株価にも大きな影響をあたえましたことを重ねてお詫び申し上げます。ご入居者の皆様に安心してお部屋をご利用いただける状況を目指し、現在、グループ全役職員が一丸となって、一連の問題を早期に解決すべく邁進しております。

社是に掲げた「全て社会の為に」という基本方針の実現に向けて、企業風土改革を推し進めてまいります。その上で、法令遵守を当社の事業遂行における最も重視すべき課題として、コンプライアンスファーストに関する定期的なメッセージの配信や、コンプライアンス研修の強化、コンプライアンスへの取組姿勢に関する人事評価の導入など、コンプライアンスファーストを徹底してまいります。

加えて、既に公表の通り、再発防止策を策定いたしました。「1. 企業風土の抜本的改革」「2. コンプライアンス・リスク管理体制の再構築」「3. 建築請負事業体制の見直し」の3つです。ステークホルダーとの対話や社員教育研修、コンプライアンス委員会の運営方法の見直し、適切な工事監理・施工管理による品質の確保など、項目は多岐にわたります。再発防止策については経営上の最重要課題と位置付け、すみやかに実施し堅固な体制を構築してまいります。

この度、上述の再発防止策を実行するため、定時株主総会の決議を経て経営体制を刷新いたしました。施工不備問題の早期解決と、広くステークホルダーの声に耳を傾ける開かれた経営を実現してまいります。

皆様におかれましては、今後とも当社の経営にご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

■ 中間期の概況、配当について

当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」で掲げた「企業価値の更なる向上に資するコア事業の継続的成長と成長分野の基盤構築」を基本方針とし、企業価値と新たな社会価値の創造に取り組んでおります。一方で、界壁等の施工不備問題の早期解決に向け、全社を挙げて調査及び改修工事を進めている影響もあり、足元の収益は苦戦が続いており、施工不備に関する特別損失の計上と、最近の業績の動向等を踏まえ、2019年5月10日に公表した通期業績予想を2019年11月7日に修正しております。

このような状況を鑑み、当期の中間配当につきましては、誠に遺憾ではありますが期初予想通り見送りとし、期末配当についても無配の予定です。何卒ご理解のほどよろしくお願いいたします。

業績の見通し（単位:百万円）

	2019年3月期第2四半期実績 (A)	2020年3月期第2四半期実績 (B)	前期比 (B) - (A)	2020年3月期通期期初計画 (C)	2020年3月期通期修正予想 (D)	期初計画比 (D) - (C)
売上高	255,479	221,517	△33,961	502,200	447,300	△54,900
営業利益(損失)	7,192	△17,126	△24,319	2,200	△28,000	△30,200
経常利益(損失)	7,159	△16,497	△23,657	1,300	△27,800	△29,100
親会社株主に帰属する 当期純利益(純損失)	△5,819	△24,435	△18,615	100	△30,400	△30,500

トップメッセージ

全ての経営資源を投入して
施工不備問題の
早期解決に取り組み、
“新生レオパレス21”として
再出発を目指します。



■ はじめに

家具家電を備えたワンルームが特徴の当社は、法人企業がお客様の約6割を占め、賃貸市場で社宅需要など重要な社会インフラを提供してきたという自負がございました。しかしこの度、施工不備という建築基準法違反が判明し、入居者様の安全や、オーナー様の信頼など、あまたのステークホルダーの負託に十分応えられていなかった当社の至らなさには、誠に慙愧(ざんき)の念に堪えません。

私に課せられた最大の使命は、一刻も早く施工不備問題を収束させることです。現在、主力の賃貸事業におい

て優先調査対象物件の新規募集を停止し、全ての経営資源を投入して調査と改修工事に取り組んでおり、一時的に入居率・利益ともに低迷を余儀なくされています。これを早期に回復させ、またコンプライアンスの確立にも全力で努めます。

当社はもう一度原点に立ち戻り、ユーザー様に喜ばれる賃貸住宅などの供給・管理で社会に貢献するという事業の重要性を全社員で共有し直し、信用と業績の早期回復に一丸となって取り組みます。

■ 施工不備問題への対応

当社は、2018年5月29日付リリースにおいて、小屋裏等界壁の施工不備が確認されたことを受けて、入居者様はもとより、全国のオーナー様に安心していただくため、当社施工物件の全3万9,085棟を調査する旨を公表いたしました。

2019年10月31日時点で3万7,968棟（調査進捗率98.6%）の調査が完了し、1万3,385棟で施工不備が確認されました。入居者様、物件所有者様を始めとする当社の全てのステークホルダーの皆様にご心配とご迷惑をお掛けしておりますことを衷心よりお詫び申し上げます。

これらの施工不備については、専任スタッフを拡充するなど、施工不備問題の早期収束に全ての経営資源を振り向けています。加えて、全国で470もの特定行政庁と協議した上での改修工事となりますので、本社で一律に対応策を検討する体制から、全国を16のブロックに分け、各地域で検討した対応策について、本社で法令適合性等を勘案して承認する体制に変更しています。

全国の支店組織体制を**16ブロック**に分割し

各々で状況に応じた対応策を検討し

施工不備問題緊急対策本部（本社）で承認



支店組織体制の強化でボトムアップにより

問題解決までのスケジュールを加速

■ 再発防止に向けた取り組みと新しい取締役体制

当社は外部調査委員会の提言を受け、二度と今回のような過ちを繰り返さないよう、①企業風土の抜本的改革、②コンプライアンス・リスク管理体制の再構築、③建築請負事業体制の見直し、を3本柱とする再発防止策を策定し、全社を挙げて取り組んでいます。

特に、“顧客本位”かつ“コンプライアンスファースト”であるべき企業風土につままして、法令適合性や施工品質よりも経営トップの方針を優先していたという指摘を受けたことは、経営理念に反する企業風土を意味しており、当社存立の根幹を揺るがす大問題であると認識しています。このような企業風土が施工不備問題を引き起こし、大きな損失を計上する結果となった経営責任を非常に重く受け止め、社内取締役を刷新し、なおかつ8人から5人に削減しました。同時に3人の社外取締役を5人に増やし、独りよがりではなく社会の一員として企業の責任をしっかりと果たしていけるよう、独立・公正な“外部の目”による経営の監視機能を大幅に強化しました。

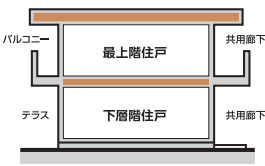
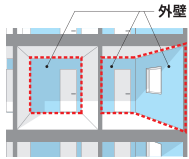
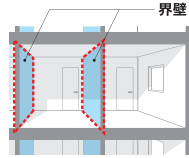
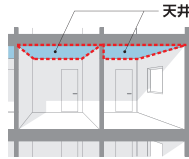
施工不備の調査と改修工事に万全を期すとともに、再発防止策に全力で取り組み、元の信用を取り戻すというレベルにとどまらず、より高い信頼感を獲得する気概で、“新生レオパレス21”の再出発を目指す所存です。株主の皆様には、何卒ご理解を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

2019年12月
代表取締役社長

宮尾 文也

施工不備問題の概要

2018年4月27日以降に公表しました当社施工物件の不備内容は大きく下記の4類型（1. 小屋裏等界壁の施工不備、2. 外壁仕様の不適合、3. 界壁仕様の不適合、4. 天井部仕様の不適合）に分けられます。物件の不備内容によって入居様の退去の必要性や方法、改修期間等が異なります。

	不 備 の 概 要	必要な対応	
1. 小屋裏等界壁の 施工不備	● 小屋裏又は天井裏において界壁を施工していない不備に係る問題	● 物件所有者様及び特定行政庁と協議の上、改修方法を決定 ● 住戸外で改修が可能な物件シリーズと、1戸ずつ改修が必要な物件シリーズが存在	
2. 外壁仕様の不適合	● 外壁が設計図書に記載された国土交通大臣認定の仕様に適合していなかった不備に係る問題	● 物件所有者様及び特定行政庁と協議の上、改修方法を決定し、入居者様へ住替えまたは一時的な仮住まいをご案内	
3. 界壁仕様の不適合	● 界壁の内部充填材に設計図書に記載された素材とは異なった素材が使用されていた不備に係る問題 ● 耐火建築物の界壁が国土交通大臣認定の耐火構造仕様に適合していなかった不備に係る問題	● 物件所有者様及び特定行政庁と協議の上、改修方法を決定し、入居者様へ住替えまたは一時的な仮住まいをご案内	
4. 天井部仕様の不適合	● 天井部の施工仕上げが設計図書に記載された国土交通省告示の仕様に適合していなかった不備に係る問題	● 耐火性能が劣っているため、入居者様へ速やかに住替えをご案内中	

界壁とは

界壁とは共同住宅において各住戸の間を区切る壁のことをいいます。

界壁は、「防火」「遮音」について建築基準法等、関係法令の技術的基準に基づく性能を満たし、小屋裏・天井裏まで達するように設ける必要があります。

概念図（例）

〈事例 1〉

小屋裏全体に
界壁が施工され
ていない



〈事例 2〉

廊下軒裏部分に
界壁が施工され
ていない

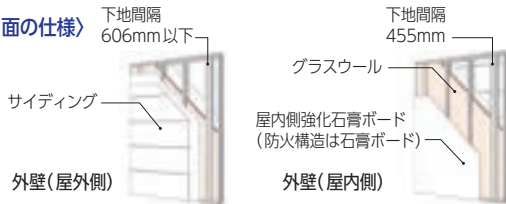


〈事例 3〉

梁部分に石膏
ボードが施工さ
れていない

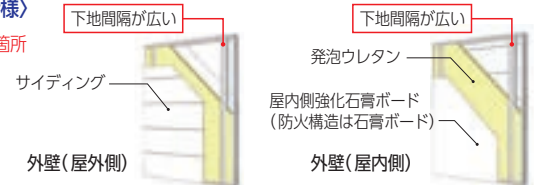


〈設計図面の仕様〉

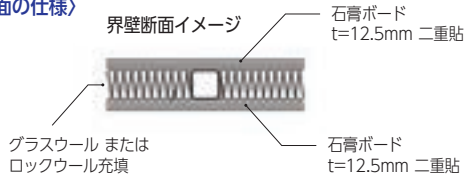


〈実際に施工された仕様〉

赤枠が大臣認定不適合箇所

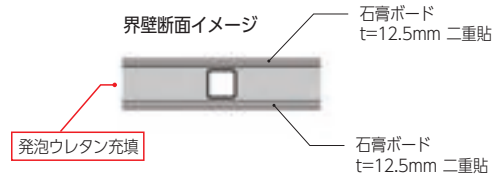


〈設計図面の仕様〉



〈実際に施工された仕様〉

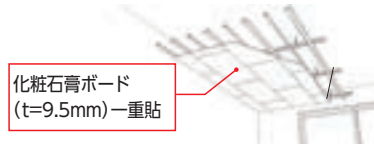
赤枠が大臣認定不適合箇所



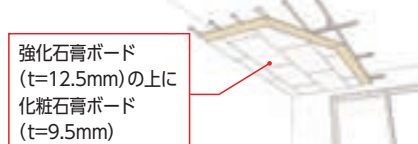
〈設計図面の仕様〉



〈実際に施工された仕様〉事例 1



〈実際に施工された仕様〉事例 2



問題解決に向けた取り組みについて

◆ 対策本部の設置

施工不備問題公表後、直ちに「施工不備問題緊急対策本部」を設置し、段階的に増強を行いながら社内外合わせて4,000名体制（2019年10月末現在）で調査ならびに不備が確認された物件の改修工事を行っております。今後は改修工事促進のため、調査人員として配置されていた当社社員を改修工事の補佐人員として再配置するほか、様々なルートから外部施工業者の確保を行っており、今後も継続して体制拡充に努めてまいります。

◆ 全棟調査の状況及び今後の改修工事の方針について

■ 全棟調査結果について

2019年10月31日現在の調査状況は、調査済み 37,968棟、進捗率98.6%となっており、確認された不備は以下のとおりです。

	① 小屋裏等界壁施工不備	② 界壁外壁天井部仕様	③ 耐火構造界壁不適合	合 計（重複除く）
当社施工棟数	39,085	1,319	2,295	39,085
現存無し解体予定等	566	27	39	566
調査対象棟数	38,519	1,292	2,256	38,519
調査済み棟数	37,960	1,277	1,872	37,968
不備あり棟数	13,000	1,204	257	13,385

※ 上記、重複除く不備あり棟数合計 13,385棟のほか、16,219棟について軽微な不備を確認しております。

※ 未調査の物件は、関係者の皆様と調整の上、継続して調査を実施してまいります。なお、調査状況につきましては、随時各特定行政庁に報告しております。

① 小屋裏等界壁の施工不備（2018年4月27日付、2018年5月29日付リリース）

② 界壁内部充填材の相違、外壁構成における大臣認定との不適合、および天井部の施工不備（2019年2月7日付リリース）

③ 耐火構造の界壁における大臣認定との不適合（2019年5月29日付リリース）

調査の結果確認された明らかな不備については、建築基準法令及び消防法令への基準不適合の解消に向けて優先的に改修工事を実施することとし、以下の期日を目処に工事完了を目指してまいります。

① 優先調査対象物件としていた8種の商品シリーズ：2020年6月末

② 上記①以外の物件：2020年12月末

軽微な不備のみの物件については、2020年6月末を目処に改修計画をあらためてご報告いたします。

2019年10月31日現在の改修工事進捗状況は以下のとおりです。

ネイル・6シリーズ	全棟数	調査対象棟数 （現存なし解体予定等除く）	調査判定済み 棟数	明らかな不備 棟数	改修工事	
					着手棟数	完了棟数※
ネイル・6シリーズ	15,283	15,123	15,085	7,595	3,404	876
その他シリーズ	23,802	23,396	22,883	5,790	68	4
合計	39,085	38,519	37,968	13,385	3,472	880

※ 改修が必要な全ての部屋の工事が完了したもの。

原因・背景について

2019年2月27日に伊藤鉄男弁護士（西村あさひ法律事務所）を委員長とする外部調査委員会を設置し、調査を進めてまいりました。外部調査委員会による調査及び調査結果を受けて、当社として界壁等の施工不備の根本的な原因は以下の三点に収斂（しゅうれん）するものと考えております。

経営トップの意向ばかりを 気にするような企業風土・ 法令軽視の企業風土

- 設計部門や品質部門等が経営トップに意見を言えるような雰囲気ではなく、経営トップの意向ばかりを気にするような企業風土
- 早期の商品化のためには法令適合性が二の次になってもやむを得ないという意識
- 法令適合性や施工品質よりも経営トップの経営方針に従う企業風土

建築基準法を含む 法令遵守意識の欠如

- ネイルシリーズの小屋裏界壁について小屋裏界壁の施工が不要であるという誤った解釈を採用
- 建築確認申請の際に実態とは異なった確認申請図を作成
- 大臣認定との不適合を認識し得たにもかかわらず発泡パネルを採用
- 新商品を開発する際に法適合性の確認を怠っていた
- 新商品導入後の特定行政庁からの法令適合性に関する指摘を真摯に受け止めていなかった

施工管理体制及び 工事監理体制の不備

- 自主検査に依存した施工管理
- 建築士のほとんどが工事監理に関与していなかった
- 主任技術者の不足による不十分な工程検査等の施工管理体制の不備
- 建築士による現場での工事監理が十分に行われない等の工事監理体制上の不備

外部調査委員会の最終報告書におきましても、「全体的・本質的な原因・背景」として、以下の点が詳細に指摘されており、界壁等の施工不備問題の根本的な原因であるとして当社は重く受け止めております。

当時の厳しい経営環境の中で「走りながら考える」との状況の下、
経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先されてしまったこと

経営トップの意向ばかりが強く推し進められるワンマン体制に陥っていたこと

建築関係法令に対する遵法意識・リスク感覚が低く、品質問題に対する当事者意識も欠如していたこと

再発防止に向けて

◆ 再発防止策の策定

2019年5月29日に外部調査委員会の再発防止策に関する提言を受け、その内容について真摯に受け止め、実効性のある再発防止策とすべく検討を行い再発防止策を策定しました。これに加えて、2019年7月31日、外部調査委員会から、不備を防ぐための方策及び早期発見・早期対策のための方策について提言を受けたことから、再発防止策を拡充しました。

■ 原因

当時の厳しい経営環境の中で「走りながら考える」との状況の下、経営危機からの脱却と請負建築事業の拡大が最優先されてしまったこと

経営トップの意向ばかりが強く押し進められるワンマン体制に陥っていたこと

建築関係法令に対する遵法意識・リスク感が低く、品質問題に対する当事者意識も欠如していたこと

■ 再発防止策

企業風土の抜本的改革

コンプライアンス・リスク管理体制の再構築

建築請負事業体制の見直し

◆ 再発防止策の全体像

企業風土の抜本的改革

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| ① 顧客本位の企業風土の醸成 | ④ 法令違反等の報告体制の整備 |
| ② コンプライアンスファーストの方針の定着 | ⑤ 企業風土改革のための教育研修の実施 |
| ③ ステークホルダーとの対話の実施による企業風土改革の実現 | ⑥ 人事制度の見直し(ジョブローテーションの強化) |

コンプライアンス・リスク管理体制の再構築

- | | |
|---|--------------------------------|
| ① コンプライアンス統括部を設置 | ⑤ 新規事業等の開始及び内容の変更に関する法令適合性等の確認 |
| ② コンプライアンス統括部内に建築法務部を設置し、事業部外から新商品等の法令適合性の検討及び検査を行う | ⑥ コンプライアンス担当者制度の見直し |
| ③ コンプライアンス委員会の運営方法の見直し | ⑦ 法令違反に関する疑問が生じた場合の対応方法の見直し |
| ④ リスク管理方法の見直し | ⑧ リスク情報を吸い上げて検証する仕組みの構築 |
| | ⑨ 重要書類の保管・管理ルールの明確化 |

建築請負事業体制の見直し

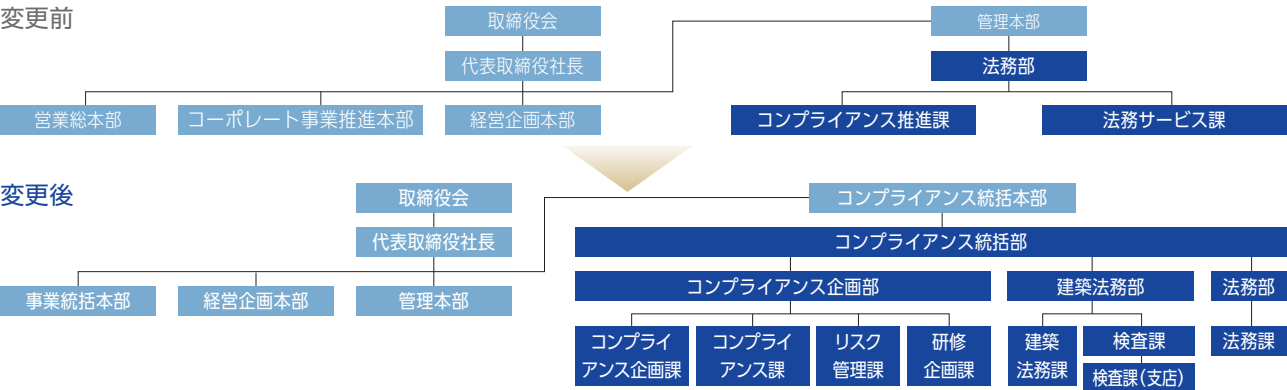
- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ① 新商品等の開発プロセスの改善 | ④ 適切な施工管理の実施による施工品質の確保 |
| ② 確認申請図作成段階のチェック体制の見直し | ⑤ コンプライアンス統括部建築法務部による検査の実施 |
| ③ 工事監理体制の見直しによる適切な工事監理の実施 | ⑥ コンプライアンス統括部建築法務部による研修の実施 |

再発防止に向けて

具体的な取り組み

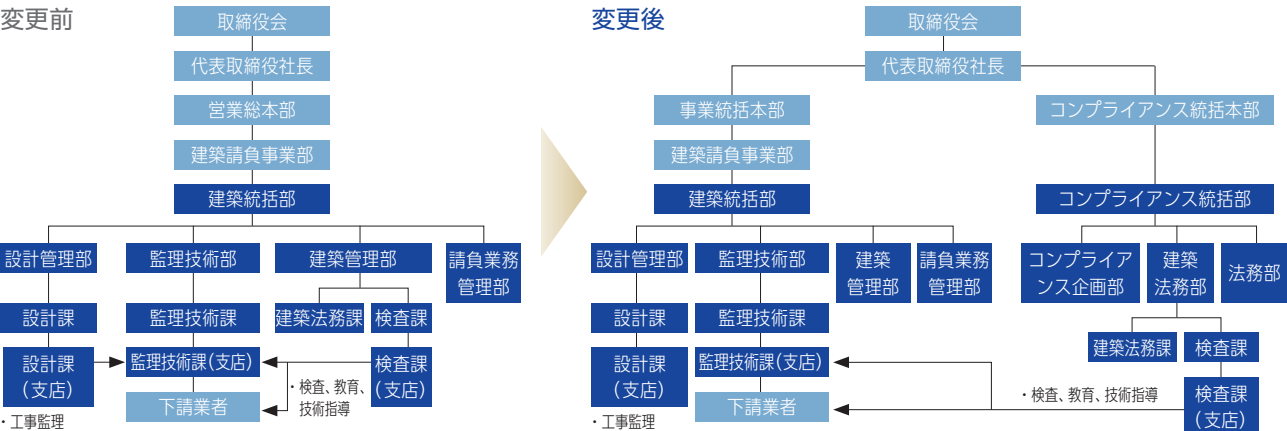
コンプライアンス・リスク管理体制の再構築 ●コンプライアンス統括部を設置

当社グループのコンプライアンス体制を抜本的に見直し、堅固な体制を再構築すべく、2019年4月1日付で本部組織「コンプライアンス統括本部」に改編しました。



建築請負事業体制の見直し ●事業部外からの監視体制で内部統制強化

コンプライアンス統括部内に建築法務部を設置し、事業部外から検査、教育、技術指導、統制活動のモニタリングを行います。



企業風土の抜本的改革

● 「社員と経営陣との意見交換会」の拡充

以前から実施している社員と経営陣との対話を開催頻度や対話の時間を拡充して活性化を図っております。



● 「経営陣への目安箱」の運用開始

社員が提案したいことを直接経営陣へ具申できる仕組みとして「経営陣への目安箱」を2019年7月12日より運用を開始いたしました。



● 根本的な原因・再発防止策の研修の実施

顧客本位の企業風土の醸成、コンプライアンスファーストの方針の定着を図るために、界壁等の施工不備問題の根本的な原因・再発防止について2019年5月29日～6月30日の期間に関係会社含む全役職員対象に社内研修を実施いたしました。

研修内容

- 1 外部調査委員会調査報告書の読み合わせ
- 2 再発防止策の読み合わせ
- 3 1 2 について意見交換の実施

既存オーナー様との関係強化に向けた取り組み

● オーナー様説明会の開催

全国のオーナー様と当社社員との交流の場として、全国各地でオーナー様説明会を定期的に開催しています。オーナー様説明会では、社長をはじめとする当社役員が各地域を訪問し、施工不備問題発覚の経緯やオーナー様・入居者様への対応状況、全棟調査進捗状況、決算の詳細について詳しくご説明しています。

2018年度オーナー様説明会開催数

計**517**回/**16,526**名様の参加

2019年度オーナー様説明会開催数

計**244**回/**9,456**名様の参加

※ 2019年10月31日時点

マネジメント体制の刷新

当社はマネジメント体制を刷新し6名の新任取締役を迎えました。
取締役ならびに監査役一同、再建に向けて一丸となって取り組みます。

◆ 取締役



代表取締役社長 社長執行役員
事業統括本部長

宮尾 文也



取締役 常務執行役員
施工不備問題緊急対策本部 本部長

蘆田 茂 (新任)



取締役 常務執行役員
管理本部長

斜木 克彦 (新任)



取締役 常務執行役員
経営企画本部長

岡本 誠司 (新任)



取締役 執行役員
コンプライアンス統括本部長 CLO

早島 真由美 (新任)



取締役 (社外)
児玉 正之



取締役 (社外)
田矢 徹司



取締役 (社外)
笹尾 佳子



取締役 (社外)
村上 喜堂 (新任)



取締役 (社外)
古賀 尚文 (新任)

◆ 監査役



左から、常勤監査役

那須 篤則

常勤監査役 (社外)

吉野 二良

監査役 (社外)

中村 正彦

監査役 (社外)

湯原 隆男

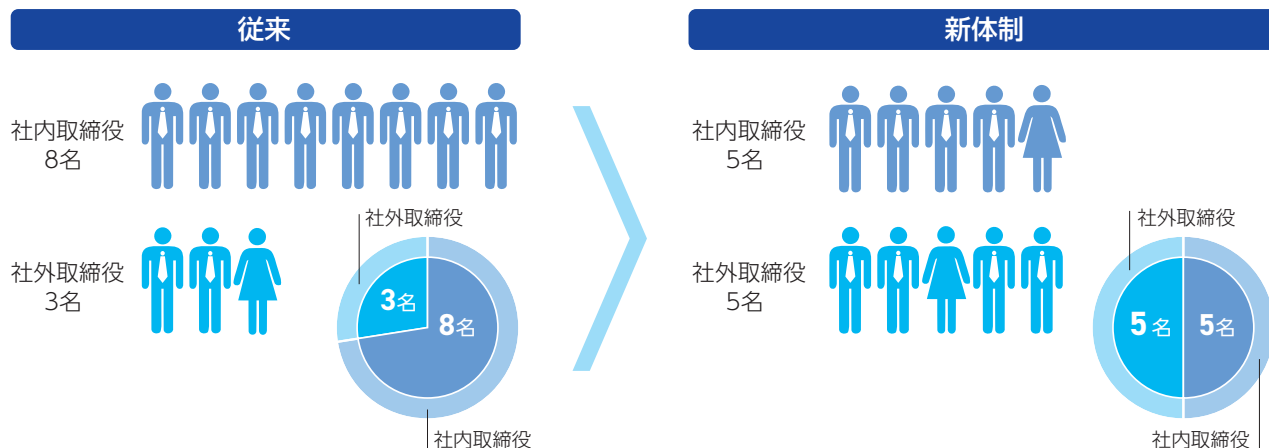
◆ 取締役会について

当社取締役会は、界壁等の施工不備問題を極めて重大な事象と捉えております。そして、界壁等の施工不備問題によって毀損した信用及び業績の早期の回復を目的とし、経営体制の刷新を図るため、2019年6月に開催いたしました定時株主総会において、取締役7名が退任いたしました。

また取締役会は、これまで社内取締役8名、社外取締役3名の計11名で構成しておりましたが、経営の機動性確保と監督機能の充実を両立させることに重点を置き、社外取締役を拡充させ5名とし、その割合を5割とすることにより、意思決定に客観的な助言を得ること、経営の監督機能が強化されることを企図しています。

取締役会は、月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に開催しており、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況のモニタリングと取締役の職務執行の監督を行っています。

また、監査役会は、取締役の職務執行の監督強化に重点を置き、社外監査役3名を含む4名で構成しています。監査役会での監査計画に基づき、取締役会等の重要会議への出席や業務状況調査、監査部や会計監査人、社外取締役との適切な連携などを通して監査の実効性をあげる体制をとっています。



施工不備問題についての詳細、調査・改修の進捗状況、再発防止に向けた取り組みについては、当社ホームページ上に特設WEBページを設け、適宜更新しておりますので、ご確認ください。

<https://www.leopalace21.co.jp/>

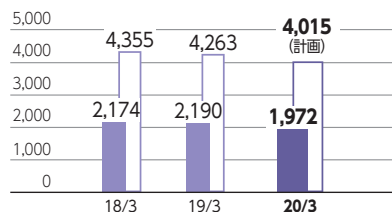


事業概況

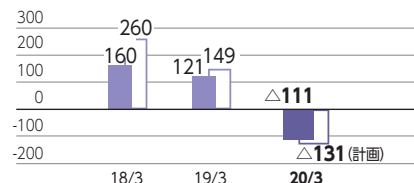
賃貸事業



売上高 (億円) ■ 中間 □ 通期



営業利益 (億円) ■ 中間 □ 通期



期中平均	17/3	18/3	19/3	19/9	20/3(計画)
入居率 (%)	88.53	90.59	88.34	81.11	81.41

概況

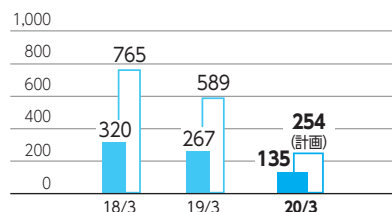
一括借上げした管理物件の賃貸や管理などを行っています。利用料を月払いとする「賃貸契約」と一括前払いとする「マンスリー契約」を展開し、自社店舗、フランチャイズ店舗、協力不動産業者などによる入居者確保とサービスの充実による入居者満足度向上で稼働率向上を推進。アパートの屋根を借りて、売電収入で収益を上げる太陽光発電事業も展開しています。

入居率については、界壁等の施工不備の全棟調査を優先させたことで改修工事の完了と入居者募集の再開が遅れたことにより、当第2四半期連結会計期間末の入居率は80.07% (前年同四半期末比△8.33ポイント)、期中平均入居率は81.11% (前年同四半期比△9.88ポイント) となりました。また、当第2四半期連結会計期間末の管理戸数は575千戸となりました。当第2四半期連結累計期間の業績は、入居率の低下に伴う賃料収入等の減少に加え、空室損失引当金を7,072百万円繰り入れた結果、売上高197,267百万円 (前年同四半期比9.9%減)、営業損失11,141百万円 (前年同四半期は営業利益12,180百万円) となりました。

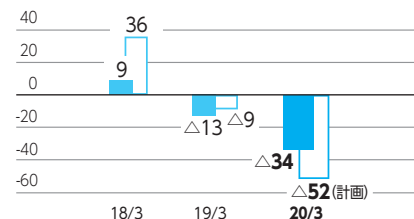
開発事業



売上高 (億円) ■ 中間 □ 通期



営業利益 (億円) ■ 中間 □ 通期

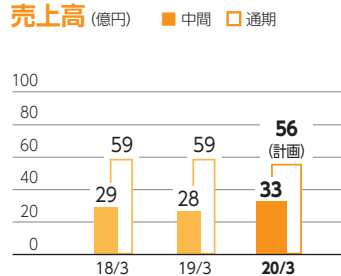


概況

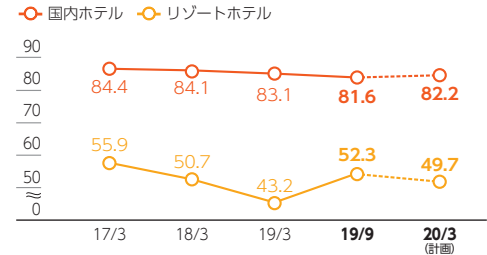
アパートなどの建築請負や不動産開発を行っています。当社の得意とするワンルームの中心顧客である女性目線による企画商品、若年層向け商品など商品力の強化を進めています。また、アパート以外に、商業施設や高齢者施設の建築請負も拡大しており、さらには注文住宅など建築の多様化を図っていく方針です。子会社である株式会社もりぞうでは木曾ひのきをういた注文住宅を展開しており、土地活用に最適なご提案を行っています。

受注状況については、大都市圏での競争激化やアパートローンの融資環境変化等に加え、施工不備問題を背景に新規受注が低迷していることから、当第2四半期連結累計期間の総受注高は5,095百万円 (前年同四半期比85.1%減)、当第2四半期連結会計期間末の受注残高は39,260百万円 (前年同四半期末比40.4%減) となりました。当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高13,599百万円 (前年同四半期比49.2%減)、営業損失3,473百万円 (前年同四半期比2,171百万円の損失増加) となりました。

ホテルリゾート・その他事業



グアム・国内ホテル 稼働率 (年平均・%)



概況 ■

ホテルリゾート・その他事業では、国内ホテル事業、グアムでのリゾート事業、旅行事業、事務代行業などの事業を行っています。

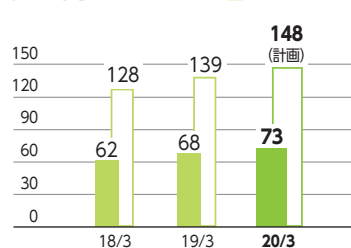
グアムリゾート施設や国内ホテルの運営、旅行事業、ファイナンス事業等を行っているホテルリゾート・その他事業の当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高3,348百万円(前年同四半期比18.1%増)、営業損失131百万円(前年同四半期比708百万円改善)となりました。

なお、国内ホテルにつきましては2019年10月4日にリリースしましたとおり、ホテルレオパレス名古屋を除くホテルレオパレス札幌、ホテルレオパレス仙台、ホテルレオパレス博多の3施設を売却するに伴い、当社による運営は2020年4月頃までとなります。詳細が決まり次第、当社ホームページにてお知らせいたします。

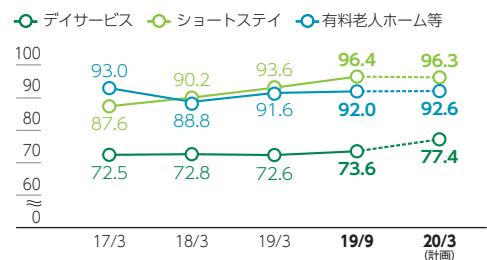
シルバー事業



売上高



シルバー施設 稼働率 (年平均・%)



概況 ■

「あずみ苑」の名称により関東圏を中心に87カ所(2019年9月30日現在)で「有料老人ホーム」や「デイサービス」「ショートステイ」「グループホーム」の運営、訪問介護・居宅介護支援などの地域社会に根差した介護事業を行っています。中でも通所型と呼ばれる「デイサービス」「ショートステイ」の運営に注力しています。

成長戦略事業であるシルバー事業は、既存施設の稼働率が上昇し始めたことにより全体の採算性が改善し、中期経営計画の最終年度での黒字化に向けて概ね順調に推移いたしました。当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高7,301百万円(前年同四半期比6.3%増)、営業損失246百万円(前年同四半期比257百万円改善)となりました。

株主様ご優待について

株主優待制度一部変更について

当社は、経営資源の効率的な活用並びに財務体質の強化を図る為、当社が所有する国内ホテル物件を譲渡したことに伴い、下記の通り株主優待を変更させていただきます。

変更内容：下記「優待1」のうち、国内ホテル50%割引宿泊券を2020年3月末権利確定分より廃止し、2019年9月末権利確定分の同割引宿泊券の利用可能期間については2020年1月から同年3月末日までとさせていただきます。

権利確定基準日	利用可能期間
2019年3月31日	2019年9月1日から2020年2月末日まで（従前通り）
2019年9月30日	2020年1月1日から2020年3月末日まで
2020年3月31日以降	取扱い無し

本譲渡後も対象ホテル3棟の営業は2020年4月頃までは当社にて運営いたします。（詳細が決まり次第、当社ホームページにてご案内いたします。）
その他の株主優待については変更ございません。

優待1 **100株以上** 優待券1枚につき、1室（1泊）の利用が可能となります。

国内レオパレスホテル **宿泊 50%割引*** レオパレスリゾート グアム **宿泊無料**

ご所有の株式数と期間	3年未満	3年以上	ご所有の株式数と期間	3年未満	3年以上
100株以上	2枚	3枚	100株以上	2枚	3枚
1,000株以上	8枚	12枚	1,000株以上		

***この優待は2020年3月末権利確定分より廃止となります。**

- **基準日** 毎年3月31日および9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主様
- **有効期限** 国内レオパレスホテル：2019年3月31日時点：2019年9月1日から2020年2月末日/
2019年9月30日時点：2020年1月1日から2020年3月末日
レオパレスリゾート：2019年3月31日時点：2019年9月1日から2020年2月末日/
2019年9月30日時点：2020年3月1日から2020年8月末日
- ハイシーズンのご利用日の制限がございます。また航空券等移動に際する費用は含まれておりません。
- 割引の対象は、ご宿泊料金といたします。飲食・ゴルフプレー料金等のその他ご使用につきましては割引の対象外とさせていただきます。
- ご利用の際は、ご予約時に株主優待をご利用する旨を申し出ていただき、チェックイン時に本券をフロントまでご提示ください。
- 国内レオパレスホテルの割引は、客室正規料金からの50%割引となります。



グアム島の1%を占める広大な敷地に、2つのステイタイプの客室をはじめ、ゴルフやレストラン、スパ、様々なアクティビティ、本格スポーツ施設が揃っています。

※ 詳細は、ホームページをご覧ください
<https://www.leopalaceresort.com/>

レオパレスリゾート グアム **検索**

優待2 300株以上

当社賃貸管理物件にご入居される際にお支払いいただく
初期費用を割引いたします。

賃貸管理物件の 入居時費用の割引

ご所有の株式数と期間	3年未満	3年以上
300株～499株	1枚 10,000円	1枚 15,000円
500株～999株	1枚 20,000円	1枚 25,000円
1,000株以上	1枚 30,000円	1枚 35,000円

- 基準日
毎年3月31日の株主名簿に記載
または記録された株主様
- 有効期限
8月1日から翌年7月末日

- 当社直営店もしくは当社パートナーズ店でご利用いただけます。
- 割引の対象は、マンスリー契約のマンスリー手数料、もしくは賃貸契約の初期費用のうち礼金・日割賃料・翌月賃料といたします。
- ご契約のプランや条件によっては、割引の対象外となる場合がございます。詳しくは店頭窓口でお問い合わせください。
- ご入居申し込み前までに本券に必要事項をお書き添えの上、営業担当にお渡しください。ご入居申し込み後はお受けすることができません。
- 本券1枚につき入居契約1回のご利用とさせていただきます。



優待3 300株以上

当社による建築請負工事、株式会社もりぞうによる注文住宅
の建築工事の建物本体工事費用を割引いたします。

建築請負工事に関する ご費用の割引

ご所有の株式数と期間	1年以上	1年以上
300株～499株	1枚(当社) 100,000円	1枚(株式会社もりぞう) 工事請負価格の0.3%
500株～999株	1枚(当社) 200,000円	1枚(株式会社もりぞう) 工事請負価格の0.5%
1,000株以上	1枚(当社) 300,000円	1枚(株式会社もりぞう) 工事請負価格の1.0%

- 基準日 毎年3月31日の株主名簿に記載または記録された株主様
- 有効期限 8月1日から翌年7月末日
- 当社アパート・賃貸併用住宅・注文住宅・商業施設、介護施設等の建築請負工事にご利用いただけます。追加工事、リフォーム工事、土地取得、完成後の営繕工事の割引はお受けすることができません。
- 初回お見積り時までに本券に必要事項をお書き添えの上、営業担当にお渡しください。初回お見積り提示後はお受けすることができません。
- 本券1枚につき新築の建物建築請負工事契約1回のご利用とさせていただきます。



会社情報・株式情報

●会社概要 (2019年9月30日現在)

会 社 名	株式会社レオパレス21
本 社	東京都中野区本町2丁目54番11号 TEL.03-5350-0001 (代)
代表取締役社長	宮尾 文也
設 立	1973年8月17日
資 本 金	752億8,236万円
上 場 市 場	東京証券取引所 市場第一部
事 業 内 容	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の 開発・運営、ホテル事業、ブロードバンド通信事業、介護事業 他
従 業 員	連結7,394名 単体6,127名
主 な 関 係 会 社	(株)レオパレス・リーシング／プラザ賃貸管理保証(株)／(株)レオパレス・パワー／ (株)レオパレス・エナジー／あすか少額短期保険(株)／エンプラス(株)／ レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司／LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD.／Leopalace21 (Thailand) CO., LTD.／Leopalace21 (Cambodia) Co., Ltd.／LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.／PT. Leopalace Duasatu Realty／Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.／ライフリビング(株)*／ (株)もりぞう／(株)アズ・ライフケア／Leopalace Guam Corporation／ (株)ウイングメイト／(株)レオパレス・スマイル

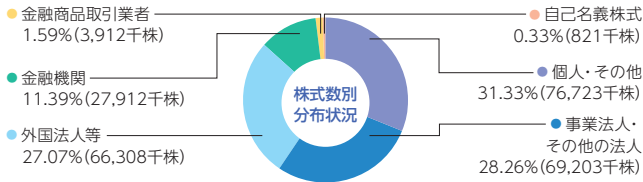
* 当社は11月8日付「当社連結子会社の株式譲渡に関するお知らせ」で公表の通り、子会社である
ライフリビング(株)の全株式を譲渡することいたしました。

●大株主 (2019年9月30日現在)

株主名	持株数(千株)	持株比率
株式会社アルデシアインベストメント	37,949	15.55%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	11,546	4.73%
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	10,297	4.22%
株式会社レノ	10,184	4.17%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	8,793	3.60%
株式会社エスグラントコーポレーション	7,333	3.00%
レオパレス21取引先持株会	5,637	2.31%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,274	2.16%
JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423	5,244	2.15%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	5,095	2.09%

* 自己所有株式は大株主から除外しており、持株比率の算出から控除しております。

●株式分布状況 (2019年9月30日現在)



●役員 (2019年9月30日現在)

代 表 取 締 役	宮 尾 文 也	取 締 役 (社 外)	児 玉 正 之
取 締 役	蘆 田 茂	取 締 役 (社 外)	田 矢 徹 司
取 締 役	斜 木 克 彦	取 締 役 (社 外)	笹 尾 佳 子
取 締 役	岡 本 誠 司	取 締 役 (社 外)	村 上 喜 堂
取 締 役	早 島 真 由 美	取 締 役 (社 外)	古 賀 尚 文
常 勤 監 査 役	那 須 篤 則	監 査 役 (社 外)	中 村 正 彦
常勤監査役(社外)	吉 野 二 良	監 査 役 (社 外)	湯 原 隆 男

●株式の状況 (2019年9月30日現在)

発行可能株式総数	500,000,000株
自己株式数	821,710株
発行済株式の総数	244,882,515株
株主数	64,226名

●株主メモ

事 業 年 度	4月1日から翌年3月31日まで
期末配当金受領株主確定日	3月31日
中間配当金受領株主確定日	9月30日
定 時 株 主 総 会	毎年6月
株主名簿管理人・特別口座の 口 座 管 理 機 関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵 便 物 送 付 先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電 話 照 会 先	電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
インターネットホームページURL	https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所
公 告 の 方 法	電子公告により、当社ホームページに掲載します。 https://www.leopalace21.co.jp/ir/ ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公 告による公告をすることができない場合は、日本経済新 聞に掲載します。

株式に関する住所変更等のお手続きについてのご照会

証券会社の口座をご利用の株主様は、三井住友信託銀行株式会社ではお
手続きができませんので、取引証券会社へご照会ください。
証券会社の口座をご利用でない株主様は、上記電話照会先までご連絡く
ださい。



株式会社レオパレス 21

〒164-8622 東京都中野区本町2丁目54番11号
TEL.03-5350-0001(代) FAX.03-5350-0058

