



**Leopalace 21**

第46期 **中間報告書**

2018年4月1日 ~ 2018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

# トップメッセージ

このたびは界壁施工不備問題により  
株主の皆様にご迷惑を  
おかけしておりますことを  
深くお詫び申し上げます。  
調査および補修工事につきましては  
全社一丸となって取り組み  
一日も早く信頼回復を実現できるよう  
尽力してまいります。

代表取締役社長

深山 英世



## 界壁施工不備問題については、全社を挙げて問題の解決と再発防止に取り組んでおります。

本年4月、当社が開発・販売した集合住宅2シリーズ『ゴールドネイル・ニューゴールドネイル』につきまして、確認通知図書に記載されていた小屋裏界壁が施工されていないことが判明いたしました。また、他のシリーズについても調査を行った過程で、『ゴールドレジデンス・ニューシルバールレジデンス・ニューゴールドレジデンス・スペシャルスチールレジデンス・ベタースチールレジデンス・コングラツィア』以上6シリーズでも、図面と施工マニュアルの整合性の不備が確認され、界壁施工において建築基準法に抵触する可能性があることが確認されました。

現在、当社では「界壁施工不備問題緊急対策本部」の人員を社内外合わせまして1,000人規模に拡大し、全社を挙げて問題の解決と再発防止に取り組んでおります。

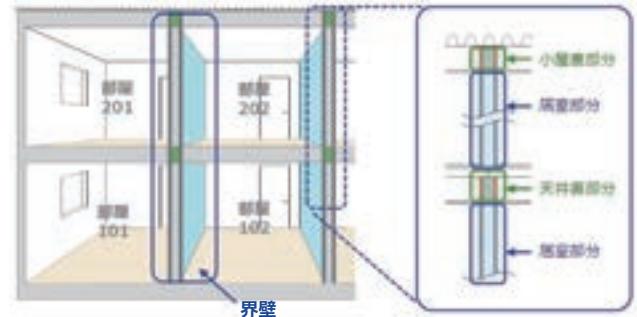
株主の皆様にはご心配、ご迷惑をおかけしておりますが、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

当社では今後、品質管理体制をより一層強化し、施工・サービス・品質の向上を図るためにたゆまぬ努力を続けてまいります。これからも変わらぬご指導・ご鞭撻をたまわりますようお願い申し上げます。

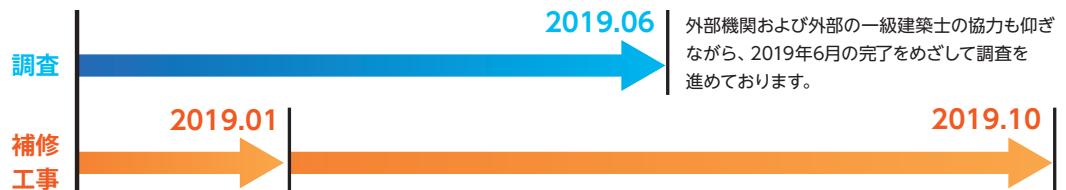
### 界壁とは

界壁とは共同住宅など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。



### 物件調査・補修工事のスケジュール



補修工事は特定行政庁と協議の上、当社が責任をもって行います。費用は当社が負担させていただきます。  
ゴールドネイル・ニューゴールドネイルは2019年1月、その他商品につきましては2019年10月の補修工事完了をめざしております。

## 優先調査物件の調査進捗状況

(2018年11月18日時点)

(棟)

	優先調査	
	ネイルシリーズ	6シリーズ
調査対象	918	13,791
調査着手済	903	12,655
調査進捗率	98.37%	91.76%
界壁不備なし	10	2,213
不備あり	界壁無し	2,052
	一部不備あり	1,977
	その他 軽微な不備	3,244

※ 「調査着手済」と「界壁不備なし」「不備あり」の差は判定中

## 全棟(37,861棟)のうち、

4月・5月公表物件(14,709棟)を優先的に調査しております。

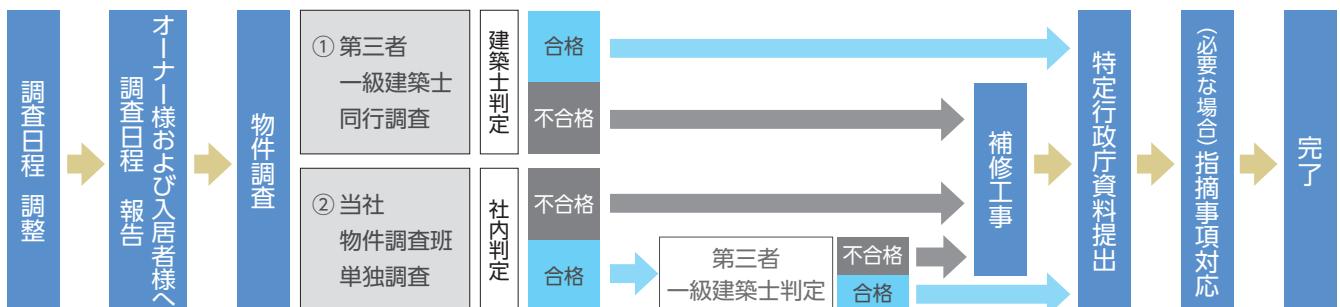
本年7月末までに調査完了をめざしておりました『ネイルシリーズ』につきましては、概ね調査を完了しております。また、その他の6シリーズにつきましては、調査進捗率は91.76%となっております。

物件の調査・判定は、第三者の一級建築士にもご協力いただき進めており、また、このほかの商品につきましては、優先調査物件の調査が完了次第、調査・判定に着手いたします。調査の結果、施工の不備が認められ、界壁の補修工事が必要と判定された物件につきましては、特定行政庁と協議の上で順次補修工事を進めております。

調査および補修工事につきましては、全社一丸となって取り組み、一日も早く信頼回復を実現できるよう尽力してまいります。

なお、全棟調査の進捗状況に関しましては、当社ホームページ上に特設WEBページを設け、適宜最新情報を更新しておりますので、ご確認くださいませよう重ねてお願い申し上げます。

## 調査工程



## 当中間期の概況について

### ■ 界壁施工不備に関する特別損失の計上等により通期の業績予想を修正しました。

当中間期における国内経済は、企業業績や雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調で推移いたしました。貸家の新設着工戸数は、相続税対策需要の一巡やアパートローンの融資環境変化に伴い、前年同期比2.8%の減少となりました。わが国の賃貸住宅市場においては、空家数の増加が続いており、全国的な需要回復は難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込めるエリアへの重点的な物件供給や当社独自の強みを活かした付加価値サービスの提供による差別化戦略が重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画「Creative Evolution 2020」の目標達成に向けて、「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。

しかしながら、界壁施工不備問題の発生により事業収益が悪化した為、当第2四半期連結累計期間の売上高は2,554億79百万円(前年同四半期比1.3%減)、営業利益は71億92百万円(前年同四半期比48.6%減)、経常利益は71億59百万円(前年同四半期比48.2%減)となりました。親会社株主に帰属する四半期純損益は、界壁施工不備に係る補修工事費用の損失負担見込額等71億45百万円を特別損失に計上したことなどにより、58億19百万円の損失(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益94億88百万円)となりました。またこれらを踏まえ、通期の業績予想を修正しております。

## 当中間期の配当について

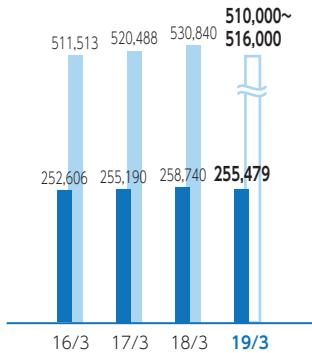
### ■ 界壁施工不備に係る損益影響予想が困難なため、誠に遺憾ながら中間配当については見送りとさせていただきます。

当社は、事業活動により創出した利益を配当として株主の皆様へ還元することとあわせ、中長期的な企業価値の最大化のために、不動産投資・海外事業展開・M&A・システム投資・研究開発等の成長投資に資金を投入し、1株当たり利益(EPS)を増大させることをもって株主価値向上を図ることを株主還元に関する基本方針としております。

当期の中間配当につきましては、1株につき10円とする方針としておりましたが、当第2四半期累計期間にて損失を計上し、また界壁施工不備に係る損益影響を現時点で予想することが困難なため、誠に遺憾ながら中間配当については見送り、期末配当については未定とさせていただきます。なお、期末配当につきましては、2019年3月期通期の業績予想の進捗に応じて改めて公表いたします。

## 売上高(百万円)

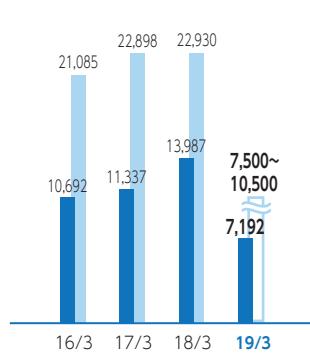
255,479百万円



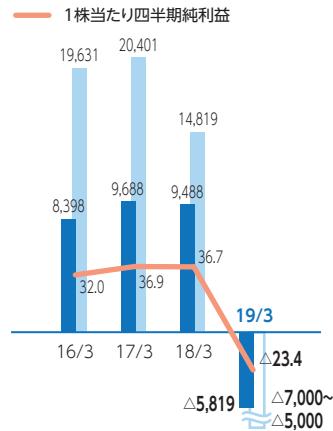
■ 中期 ■ 通期 ■ 通期計画

## 営業利益(百万円)

7,192百万円

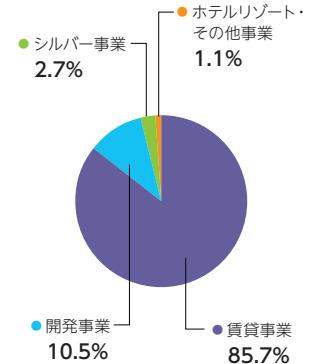
純利益(百万円) /  
1株当たり四半期純利益(円)

△5,819百万円 / △23.4円



## 事業別の売上高構成比

(2018年9月期)



## 業績の見通し

	2018/3期 (実績)	2018/9期 (実績)	2019/3期 (計画)
売上高	5,308億円	2,554億円	5,100~5,160億円
営業利益	229億円	71億円	75~105億円
純利益	148億円	△58億円	△70~△50億円
調整後当期純利益 <sup>※1</sup>	142億円	△82億円	△50~△40億円
ROIC <sup>※2</sup>	7.5%	—	未定
調整後ROE <sup>※3</sup>	9.0%	—	未定

※1 調整後当期純利益: 当期純利益に法人税等調整額を加減算

※2 ROIC(投下資本利益率): 税引後営業利益(NOPLAT) / (有利子負債+純資産)

※3 調整後ROE: 調整後当期純利益 / 期首期末平均純資産

※本報告書においては、「親会社株主に帰属する当期・四半期純利益/損失」を「純利益」もしくは「四半期純利益/損失」と表記しています。

## 今後の成長につながる新たな取り組みについて

「民泊事業への本格参入」「不動産開発の多様化」「国際事業の拡大」  
これら三つの施策に注力いたします。

### 1. 民泊事業への本格参入

当社は本年3月より、大田区にある自社所有アパートにて民泊事業を行っております。訪日外国人数は年々増加しており、本年6月には住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」が施行されたことを受け、「賃貸契約」「マンスリー契約」に次ぐ「第三の貸し方」として、民泊事業への本格参入を図ることといたしました。

従来より家電製品等が備わった賃貸住宅を提供してまいりましたが、IoT等の技術も加えて、民泊でも活用できる商品を提供し、将来的には自社所有物件のみならず、今問題となっている空き家や、収益力が低下している築古物件等の再生、民泊専用物件を通じて、民泊対象物件の拡大を図ってまいります。

### 2. 不動産開発の多様化

保有資産の見直しという経営方針に基づき、当社が保有するアパート120棟を新たに組成されたファンドに売却することといたしました。保有アパートの売却は昨年も行いましたが、今回の取引は今後開発事業の拡大を図るための施策の一つとなります。

今後はこのファンドを活用し、当社が土地を仕入れて新規開発する物件や、オーナー様の既存物件のファンドへの売却も可能とし、当社が集客した入居者に貸し出す新たなスキームを構築し、開発事業の再成長を図ってまいります。また、当社が管理を継続することで、管理戸数の増加と管理収入の確保といった賃貸事業の成長にもつながる施策となります。

### 3. 国際事業の拡大

国内における少子高齢化に伴う人口減少が顕著な中、主にアセアン地域にてサービスオフィス3カ所およびサービスアパートメント3カ所の運営を行っておりますが、今後10年間でアセアン地域の不動産開発に1,000億円の投資を計画しております。

具体的には、現地企業とのジョイントベンチャーを通じ、オフィスやコンドミニアム等の開発を開始する予定です。当面の重点エリアはベトナムとインドネシアですが、既に複数の開発に着手しております。また、開発した物件の管理等も手掛けることで、ストックでの収益も確保してまいります。

## レオパレス21の強み①

### 規模

物件管理戸数業界3位\*

管理戸数 (2018年3月末)

**570,672戸**

※ 全国賃貸住宅新聞

「管理戸数ランキング」より

アパートオーナー数

**約 28,000名**

分布率 (物件のある市/全国の市)

**約 82%**

新築供給数 (2018年3月期)

**566棟 7,191戸**



## レオパレス21の強み②

### 客付力

賃貸店舗数

**303店** (海外、FC含む)

平均入居率 (4月~9月)

**90.99%**

法人契約戸数

**約 29万戸**

法人契約シェア

**56.8%**

賃貸契約数 (2018年3月期)

**約 410,000件**

## レオパレス21の強み③

### 商品創造力

my DIY 件数

**約 41,000件**

家具家電完備割合

**約 94%**

インターネット完備割合

**約 97%**

Leo Lock 採用率

**対象物件 100%**



## レオパレス21の強み④

### サービス力

外国言語対応

**7言語対応**

日本語コールセンター

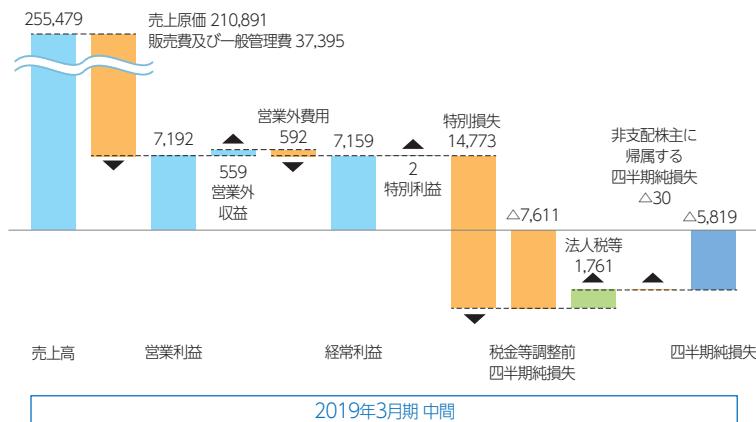
**対応時間帯 24時間**

セキュリティシステム導入数

**約 300,000戸**



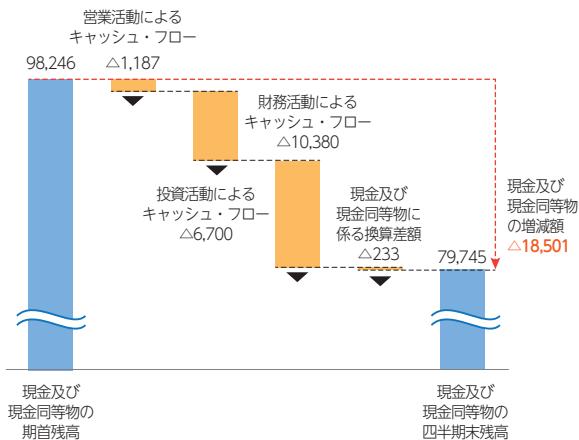
## ■ 連結損益計算書の概要 (単位:百万円)



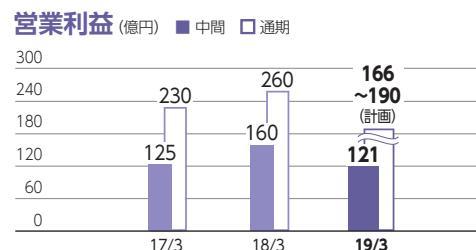
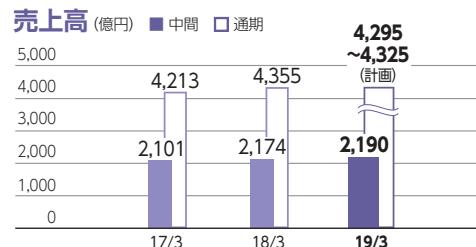
## ■ 連結貸借対照表の概要 (単位:百万円)



## ■ 連結キャッシュ・フローの概要 (単位:百万円)



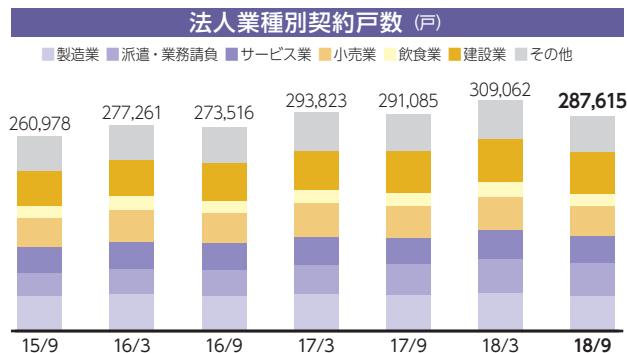
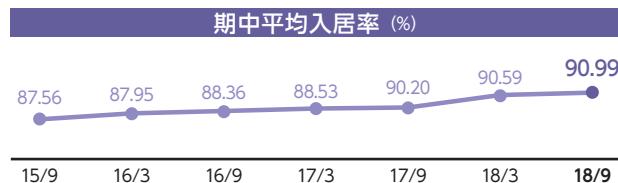
# 賃貸事業



## 概況

賃貸事業においては、入居する部屋を自分好みにアレンジできる「my DIY」、スマートフォンで遠隔からの家電操作や施錠などが可能なスマートアパート化の推進、業界初となる賃貸契約の電子化、大手警備保障会社と提携したセキュリティサービスなど豊富な付加価値を提供するとともに、法人の寮社宅需要の取り込み、外国人入居者サポート体制の充実等により安定した入居率の確保を図っております。また、アセアン諸国の子会社において、サービスアパートメントやサービスオフィス等の開発・運営を行っております。

入居率については、界壁施工不備の調査と補修工事完了まで対象物件の入居募集を停止している影響により、当中間期末の入居率は88.40%、期中平均入居率は90.99%となりました。また、当中間期の管理戸数は572千戸となりました。



※東証1部・2部、地方上場、新興市場に上場されている企業

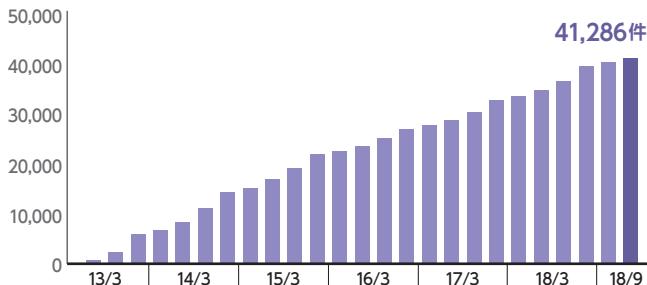
「my DIY」



賃貸物件であっても自分好みにカスタマイズできるサービスです。無料で壁紙一面が変更できる「my DIY」は契約件数4万1千件を突破しました。また、産学連携のコラボ企画を行い、サービスの価値向上をめざしました。



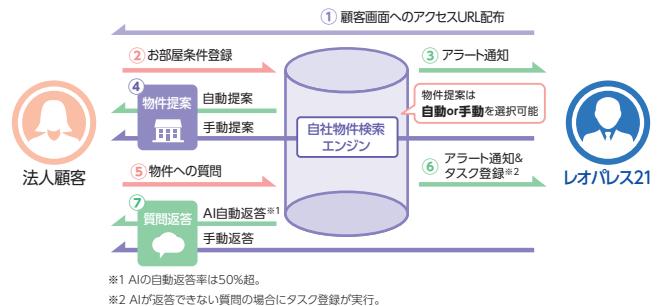
累計契約件数 (契約件数)



カスタマイズされた顧客管理CRM「ノマドクラウド」

「ノマドクラウド」(イタンジ株式会社が提供)は、お部屋探しをしている法人のお客様専用画面でのお問い合わせ情報を自動で取り込み、お客様の希望条件に合わせ自動で物件情報を配信できるシステムです。また、お客様からの質問には、LINEやWEBチャットで素早くコミュニケーションが可能となっております。今回、導入するシステムでは物件検索システムとの連携など、当社用に独自にカスタマイズいたしました。

「ノマドクラウド」フロー図



「Tカードプラス(レオパレスメンバー)」の発行数が1万2千件を突破

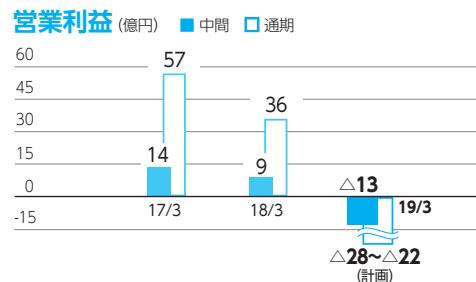
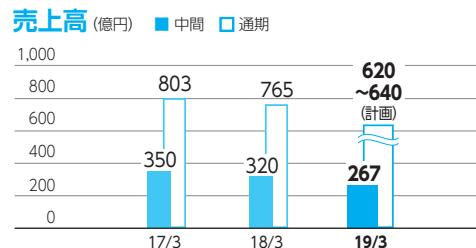
当社が2017年10月より株式会社アプラスと提携し、発行している自社ブランドのクレジットカード「Tカードプラス(レオパレスメンバー)」の発行数が9月末時点で1万2千件を突破いたしました。

「Tカードプラス(レオパレスメンバー)」は、不動産賃貸業界で唯一クレジットカードに「Tポイント」のサービスを搭載したカードで、月々の家賃の決済においても通常のショッピング同様に200円につき「Tポイント」が1ポイント貯まります。また、貯まったポイントはTカードの提携先にて利用することができる他、当社の管理物件を退居した後も継続してご利用いただくことができるため、若年層を中心としたお客様に利便性のあるカードとしてご好評をいただいております。今後も、お客様のさらなる利便性向上をめざしてまいります。

「Tカードプラス(レオパレスメンバー)」概要

- 年会費/月会費 永年無料
- ポイントサービス
- ・ Tポイント
  - (1) JCB加盟店でのクレジットカード決済によるショッピングご利用金額200円(税込)あたり1ポイント付与
  - (2) Tポイント提携先でのショッピングご利用金額100~200円あたり1ポイント付与 ※Tポイントは1ポイント=1円分
- 付帯サービス
- ・ QUICPay(チャージの要らない電子マネー)対応 ※年会費無料
  - ・ ETCカード ※ ETCカード発行手数料1,000円(税抜)がかかります。

# 開発事業



## 開発施策

それぞれの土地に合わせた最適なプランを提案し、理想の土地活用を実現します。



### ■ アパート

多様化する入居者ニーズに合ったアパート商品を提案。アパートは一括借上し、賃貸管理業務を一貫して行う。



### ■ 注文住宅

自由設計の専用住宅や、自宅の一部に賃貸住宅を併せ家賃収入が得られる賃貸併用住宅を建築。

レオパレス21が  
提案する  
理想の土地活用

### ■ 高齢者施設

増加する高齢者に対応し、土地オーナー様と介護事業者様を結びマッチング事業を展開。



### ■ 店舗・商業施設

ロードサイドや駅周辺に外食チェーン、コンビニ、ドラッグストア等を建築。賃貸併用や自宅兼用の複合建築も提案。



### ■ その他

空地・空室管理、売却サポートなど、あらゆるニーズに対応した土地活用を提案。

## 学習塾、飲食店、コンビニなど、 さまざまなロードサイド店舗のご提案



「車・人の交通量が多い」「主要幹線・生活道路沿い」の土地では、立地を活かした高い収益が期待できる店舗・商業施設などによる活用をご提案しております。また、売り地のご紹介もあわせて事業提案も行ってまいります。さらに、運営事業者様との多彩なマッチングも可能となります。

## 空中店舗



【お客様のお悩み】 ご所有されているコインパーキングの収支改善のご相談をいただきました。

【当社からのご提案】 コインパーキング(1F)+店舗(2F・3F)という新しい土地活用のご提案をさせていただきました。コインパーキングの上部空間に店舗などの商業施設を建築し、有効活用することで、コインパーキングの利用率の向上および店舗への集客向上を図ることが可能となります。さらに、この相乗効果によりテナント誘致もしやすくなり、安定した経営が実現します。

## テナントビル

【お客様のお悩み】 ご所有物件の老朽化や将来性に不安があり、建て替えのご相談をいただきました。

【当社からのご提案】 他社も様々な提案をしている中で、レオパレス21が携わり、建築した周辺物件の完成度や近隣対応に好感と信頼をいただき、4階建てのテナントビルの建築をレオパレス21にお任せいただきました。

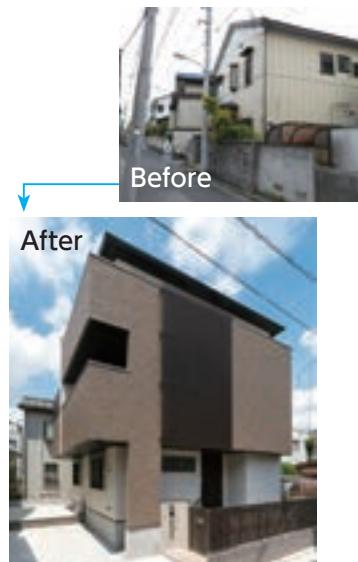


## 「〇〇」の家

【お客様のお悩み】 以前のご自宅は耐震性に不安があったため、他にご所有の土地を売却し、ゆとりある資金計画での建替えをお考えでした。また、「6匹の愛猫との快適同居」も大事なテーマでした。

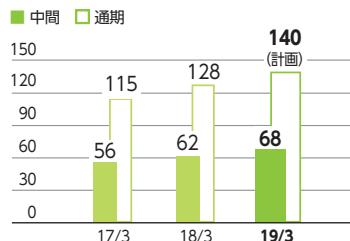
【当社からのご提案】 遊休地の売却についてご相談を承り、新たに新居の建て替え・資金計画等のアドバイスと同時に、6匹の猫との快適同居を実現するための間取りや設備・仕様プランをご提案させていただきました。また地震へのご不安についても「〇〇」の家で採用するSE構法の耐震性をご説明しました。

「〇〇」の家…当社設計士がお客様専属のコンシェルジュとしてお客様のご要望に合わせてプランニングする戸建て注文住宅

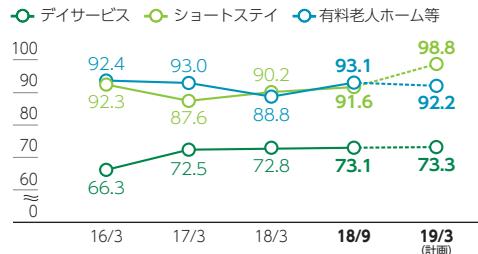




## 売上高 (億円)



## シルバー施設 稼働率 (年平均・%)



## 介護施設「あずみ苑」拠点数 (2018年11月1日現在)

	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	栃木県	茨城県	群馬県	岐阜県	愛知県	静岡県	合計
介護付有料老人ホームを含む拠点	1	1	1	3	2						8
住宅型有料老人ホームを含む拠点	1		5	2	2	2	1				13
デイサービスおよびショートステイ	4	2	13	18	4	7	4	3	4	4	63
グループホーム		1	1								2
合計	6	4	20	23	8	9	5	3	4	4	86

## 主なサービス

有料老人ホーム/グループホーム/デイサービス/ショートステイ/訪問介護/訪問入浴介護/定期巡回・随時対応型訪問介護看護/居宅介護支援

## 「あずみ苑」

当社グループが経営する「あずみ苑」は関東圏・中部圏で86カ所(2018年11月1日現在)に展開しています。

## 「あずみ苑」の1日 デイサービスの一例



**8:30** お迎え  
ご自宅まで車で迎え。あずみ苑に到着後、体温や血圧、脈等を測り、身体状況を確認します。



**10:00** 入浴・機能訓練  
スタッフのサポートを受けながら順次ご入浴。心身ともにリフレッシュしていただけます。機能訓練では、お客様の身体状況や目標に合わせて、楽しく無理なく行います。



### 12:00 昼食

栄養バランスのとれたお食事をお召し上がりいただけます。時には、中華バイキングのようなイベント食も。



**14:00** レクリエーション  
季節のイベントのほか、お客様のご要望も伺いながら日々のレクリエーションを実施。外出レクや調理レク等様々な活動をし、地域の方々とのふれあひも大切にしています。



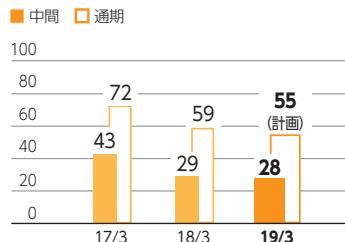
**15:00**  
おやつ

**16:30** お送り  
ご自宅まで車で送り。車中では、当日あった出来事を振り返ったり、次回やりたいことを話したり、会話が弾みます。

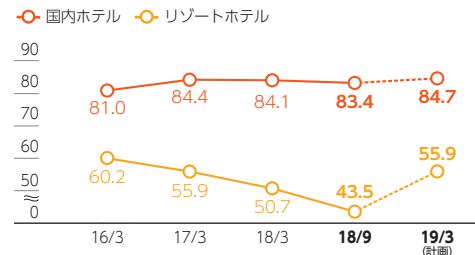




## 売上高 (億円)



## グアム・国内ホテル 稼働率 (年平均・%)



## 主なサービス

### レオパレスリゾートグアム

レオパレスリゾートグアムはグアム島中央部ジョニア丘陵地帯に広がる、ホテルやゴルフ場、本格スポーツ施設までもが揃った総合リゾート施設です。

### 国内ホテル

国内4カ所(札幌・仙台・名古屋・博多)に展開。1泊から長期滞在まで多様なニーズに充実の設備でお応えします。

## レオパレスリゾートグアム

JTBのグアム島最上位の「Lグレード」に認定されたレオパレスホテルは全201室の客室全てを改装いたしました。より一層ラグジュアリーな空間でゆったりとお過ごしいただけるサービスを提供してまいります。

## 国内ホテル

当社とNTTコミュニケーションズ株式会社は、レオパレスホテルズにおいて「WeChat Pay」、「支付宝® (Alipay)」、「LINE Pay」によるQRコード決済を開始しました。

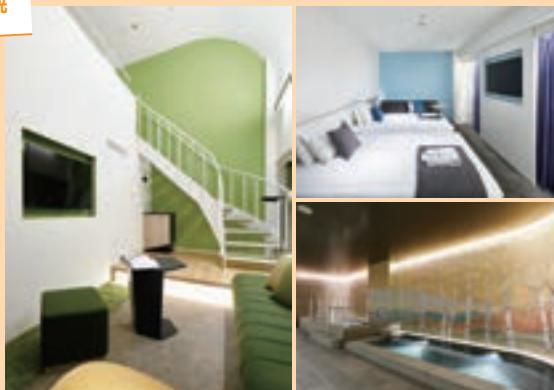
今後も増加することが見込まれるインバウンド需要に対応するとともに、決済手段の多様化によりお客様が利用しやすい、利用したいと思えるサービスを実現してまいります。

## 誌上ホテル見学 ● ホテルレオパレス札幌

昨年の新館オープンに続き、2018年6月に本館も全面リニューアルいたしました。生まれ変わったホテルレオパレス札幌へ、ぜひお越しください。



本館には、札幌市内でも珍しいメゾネットタイプのユニークな客室があります。広々と開放的で、我が家のようにくつろげる空間となっています。グループ・ファミリーでのご利用に最適です。



ライブ感を楽しめる朝食もおすすめです



大浴場も浴槽と洗い場、脱衣スペースの拡充を行いました。北海道の春夏・秋冬の風景をモザイクタイルで表現。温かみのある空間を演出し、一日の疲れを癒してくれます。

## レオパレス21の海外戦略

当社では、2013年に本格化させた国際事業は、現在までにアジア10カ国・地域、16都市に拠点を展開しています。仲介事業のほかに、サービスアパートメントとサービスオフィスを運営しており、不動産開発・投資も積極的に展開しております。

今後とも日本で培ったノウハウを最大限に活用し、分譲や物件管理を含めた不動産の総合ソリューション企業としてさらに深化させてまいります。

## 国際事業の海外展開 (16 拠点)



- 日本国内物件を紹介・契約する拠点  
(中国)北京・大連・上海・広州、(韓国)プサン
- 現地不動産を紹介する拠点  
(ベトナム)ハノイ・ホーチミン、(フィリピン)マニラ、(タイ)バンコク・シラチャー、(ミャンマー)ヤンゴン、(カンボジア)プノンペン、(インドネシア)ジャカルタ
- 両事業を展開する拠点  
(韓国)ソウル、(台湾)台北
- 投資案件の情報収集・調査  
(シンガポール)シンガポール

## Manila City



レセプション



個室



カフェエリア

レオパレス21 フィリピンINC.  
代表取締役社長

馬波 直久

## レオパレス21グループとして初めての挑戦だったサービスオフィス事業

事業開発のきっかけはマニラの高いオフィス稼働率でした。自社のオフィス探しに苦労していた時に、これは、他の企業も同様に、苦労しているに違いないと思い、ビジネスチャンスを感じました。サービスオフィス開業当初は不動産取引の文化の違いや、外資企業とのハードな契約交渉に苦労しましたが、現地スタッフの営業努力とオフィス不足の市場にも恵まれ右肩上がりに稼働率が向上し、現在は95%以上の稼働率になりました。2019年2月にはマニラ2箇所目のサービスオフィスを開業する事が決まり、スタッフ全員でワクワクしながら準備に取り組んでおります。今後も更に新しいビジネスチャンスにチャレンジし、フィリピンから明るいニュースをお届けしていきたいです。

## 空き家対策への取り組み

当社は衣・食・住の「住」を担うリーディングカンパニーとしての社会的意義により、空き家セミナー<sup>\*1</sup>へ協賛し、社会的な課題解決に取り組んでおります。空き家の増加は、防災・防犯・衛生・景観など、地域住民に深刻な影響を及ぼす事例もあります。2018年6月18日に、当社は東京都が公募する『東京都空き家コーディネーター』として選出され、ご相談窓口・専用サイトを開設し、空き家活用案や設計計画などのご相談の窓口となっております。今後も当社は空き家対策に取り組んでまいります。

※1 2017年7月17日「あなたの実家を空き家にしない対策セミナー」(開催：神奈川県川崎市)  
2018年9月8日「不動産利活用フォーラム」(開催：神奈川県横浜市)

## カンボジアでの孤児院支援活動

レオパレス21カンボジアでは、2016年から毎月400kgのお米をプノンペン市内の孤児院施設に寄付する支援活動「HAPPY SMILE」を行っております。2018年5月には、オーナー様向けの会員組織「クラス エル」のレオマイル<sup>\*1</sup>交換メニュー「社会貢献マイル」を通じて集まったレオマイルに、当社からもオーナー様寄付額と同額を拠出しこのカンボジア孤児院へ寄付を行いました。



孤児院施設長から「クラスエル社会貢献マイル」への感謝状が贈られました。

※1 レオマイルとは、アパート建築オーナー様向け会員組織「クラスエル」において、当社の施設利用や記念日などに応じて進呈されるポイントプログラムです。

## 社長直轄組織「ヘルスケア推進室」を新設

当社は、会社の成長を担う従業員の心と体の健康がイノベーションを生み出す原動力になると考え、2016年に「レオパレス21グループ健康経営宣言」を制定し、積極的な健康経営を進めております。

今回、健康管理専門の部署を社長直轄組織として新設。保健師や臨床心理士等の専門家を常駐し、従業員の健康支援を行っております。

取り組み内容	目的・効果
1 心の健康づくりプロジェクト	適切なストレス対処法の習得、円滑な職場復帰
2 食生活改善プロジェクト	食生活に対する知識醸成、生活習慣・体質改善
3 サークル活動の推奨	従業員の運動機会の創出、社内コミュニケーションの円滑化、ワークライフバランスの充実
4 禁煙・減煙運動の実施	喫煙率の低下、受動喫煙抑制

## 障がい者の就労支援

当社では、障がい者の職場見学ならびに職場実習を積極的に行っており、当上半期の職場見学者は137名にのぼります。今後も、参加された方々が企業就労に向けて意欲を掻き立てられ、当社での実習が就労のひとつのきっかけとなるように、求職者の就業に対する不安の払拭や障がい状況を正しく把握した支援に努めてまいります。

# BUSINESS TOPICS

## レオパレス信託株式会社が運用型信託会社の免許を取得

資産承継・資産形成のサービス強化へ



当社が、お客様へのスムーズな資産承継のサポート、およびコンサルティングサービス強化を目的に設立したレオパレス信託株式会社は、金融庁より「運用型信託会社」の免許を取得しました。金融庁が「運用型信託会社」の免許を付与するのは2012年4月以来6年ぶりであり、不動産業界で「運用型信託会社」をグループ会社に持つのはレオパレス21が2社目となります。レオパレス信託は、土地信託や不動産管理信託を中心に取り扱うことで、多様な資産承継・資産形成の要望にワンストップで対応することが可能となります。

## レオパレス信託株式会社

代表者	代表取締役社長 山田 睦裕
免許取得日	2018年5月10日
主な取扱い業務	1. 土地信託 2. 不動産管理信託 3. 上記に係わるコンサルティング業務

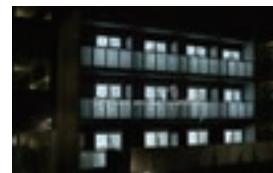
## 「Man on the Curtain」が国際PR協会のアワードを受賞!

レオパレス21が企画した防犯プロジェクト



「Man on the Curtain」とは、女性を狙った住居侵入犯罪を軽減することを目的とした防犯施策です。スマートフォンとプロジェクターを用いて、動く男性のシルエットを室内から窓に投影することで犯罪者に大きなプレッシャーをかけ、犯行を抑止することを目的としています。2018年3月の公開から、国内外の多数のメディアから注目があがり、国際PR協会(IPRA)が主催するPRの国際的な業界賞「ゴールデン・ワールド・アワーズ・フォー・エクセレンス(GWA)」やアジア太平洋地域で最大級のPR業界賞「SABRE Awards Asia-Pacific」の各部門において最優秀賞を受賞いたしました。

今後も、斬新な発想で新しい取り組みを続け、入居者様の利便性に寄与するとともに、入居者様の安心・安全を確保し、さらなる顧客サービスの拡充に取り組んでまいります。



## 業務の自動化・効率化を行うRPAソリューションの導入開始

月間1,000時間の作業効率化をめざす



当社は、業務の自動化・効率化を目的としたRPA(Robotic Process Automation)導入の一環として、日本電気株式会社の業務自動化ソフトウェアである「NEC Software Robot Solution」を本社8業務において導入いたしました。

これまでレオパレス21の本社部門では、各種システムへのデータ入出力、集計業務等に時間が割かれており、業務効率化に課題を抱えていました。今回、RPA導入による業務自動化を行ったことで、業務効率化と同時に正確性の向上も実現いたしました。既に導入した8業務にて、73.1%の業務効率化を達成しております。

当社は、今後も新しい技術を積極的に導入し、業務効率化および社員のワークライフバランス強化につなげることで、さらなる顧客サービスの拡充と社会貢献に取り組んでまいります。



自動化対象のパソコン、サーバソフトウェアロボットを導入。  
既存システムに手を入れずに自動処理を可能にします。

## アパート入居者様向け電力の提供開始

H.I.S.グループのHTBエナジー株式会社と業務提携



当社は、H.I.S.グループのHTBエナジー株式会社と電力小売事業に関する業務提携について合意し、2018年10月1日より、レオパレス21の全国189店の直営店舗にてアパート契約と同時に入居者様にとってリーズナブルな価格でHTBエナジー株式会社への電力使用の申し込みができるようになりました。

当社は業務提携を通じて当社グループとH.I.S.グループ双方のシナジーの最大化に努めるとともに、入居者様の快適な暮らしの実現をめざしてまいります。

### HTBエナジー株式会社の概要

代表者	代表取締役社長 赤尾 昇平
設立	2015年2月2日
資本金	9,500万円
グループ会社	株式会社エイチ・アイ・エス ハウステンボス株式会社

# 株主様ご優待について

当社では、より多くの株主様に当社グループの商品サービスをご理解いただくこと、より長期にわたって当社株式を保有していただける株主様の増加を目的として、毎年9月30日および3月31日の当社株主名簿に記載または記録された1単元(100株)以上の当社株式を保有していただいている株主様を対象に、株主優待制度を実施しております。

## 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。**

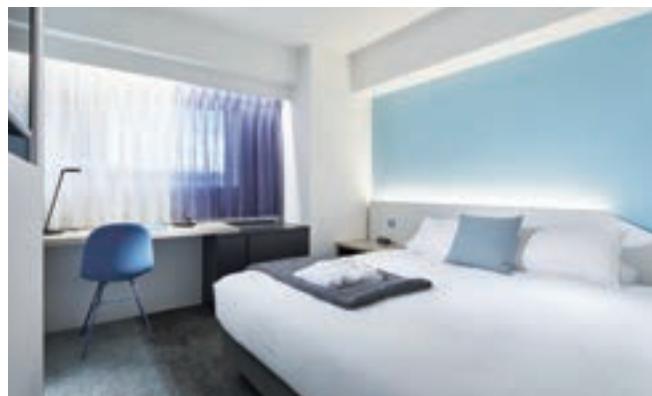
- 基準日 毎年3月31日および9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主様
- 有効期限 3月31日時点:9月1日から翌年2月末日/9月30日時点:3月1日から8月末日

### レオパレスリゾート **宿泊無料**



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
1,000株以上		

### 国内レオパレスホテル **宿泊50%割引**



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
1,000株以上	8枚	12枚

- ハイシーズンは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ください、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。

## 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。

- 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



## 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

- 当社直営店もしくは当社パートナーズ店を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。

- 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



## 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%

- 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、完成後の宮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。



〒060-0062  
北海道札幌市中央区南2条西8-6-1  
**TEL: 011-272-0555**  
**FAX: 011-272-0567**  
E-mail  
sapporo\_hotel@leopalace21.com

## ホテルレオパレス札幌

「北海道の四季」をテーマにしたホテル。

北海道一の繁華街「すすきの」まで徒歩7分の立地。2017年10月に新館がオープン。2018年6月には本館の改装が完了し、新たに生まれ変わりました。モザイクタイルを施した大浴場を完備し、くつろぎの時間をお過ごしいただけます。

# SAPPORO



〒983-0852  
宮城県仙台市宮城野区榴岡4-6-28  
**TEL: 022-706-0001**  
**FAX: 022-706-0002**  
E-mail  
sendaieast\_hotel@leopalace21.com

## ホテルレオパレス仙台

仙台駅東口より徒歩5分、杜の都をロビーに再現。

仙台の街並みをイメージさせる吹き抜けのエントランスに木目と爽やかなグリーンをアクセントにした北欧風の明るい客室。また全室にシモンズ社製ポケットコイル式ベッドを採用し、快適な眠りをご提供します。2011年度のグッドデザイン賞受賞ホテルです。

# SENDAI



〒464-0075  
愛知県名古屋市千種区内山3-4-4  
**TEL: 052-741-3335**  
**FAX: 052-741-7652**  
E-mail  
nagoya\_hotel@leopalace21.com

## ホテルレオパレス名古屋

ナゴヤドーム至近。ビジネス、観光の拠点として最適なホテル。

名古屋最大の繁華街「栄」やナゴヤドームにも近く、アクセス良好なホテルレオパレス名古屋。白を基調とした大理石を敷き詰めたロビーは、開放感があり上品な佇まいです。デラックスシングル以上の客室にはジェットバスを完備し、快適なご滞在を演出いたします。地下鉄2線が利用でき、移動にも便利です。

# NAGOYA



〒812-0013  
福岡県福岡市博多区博多駅東2-5-33  
**TEL: 092-482-1212**  
**FAX: 092-482-1289**  
E-mail  
hakata\_hotel@leopalace21.com

## ホテルレオパレス博多

博多駅筑紫口より徒歩3分の好立地。ワンランク上のくつろぎを。

日経トレンディのホテル格付けで、2010年福岡編No.1を受賞。洗練されたスタイリッシュなデザインで、健康と快適性にこだわったホテルです。福岡空港から博多駅まで地下鉄で5分と抜群の立地を誇ります。ガラスウォールの外観、そして開放感あふれる大きな吹き抜けのロビーがお客様をお迎えいたします。

# HAKATA



# ようこそ、グアムの丘の楽園へ

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、  
本格スポーツ施設までもが揃った、  
レオパレスリゾートグアム。

## Leopalace Resort GUAM レオパレスリゾート グアム



Stay ● 宿泊

### 生まれ変わった Leopalace Hotel

湖畔の美しい佇まいと凛とした雰囲気のリオパレスホテル。全201室の客室全てを改装し、さらに快適に生まれ変わりました。



### 暮らすように過ごす Four Peaks

アメリカン・ライフをお楽しみいただきながら、親子三世代や大人数、中長期のグアム滞在等にご利用いただけます。

#### ● その他のリゾート施設

- ◎ レオパレスリゾート カントリークラブ
- ◎ レストラン ◎ プール ◎ スパ
- ◎ アクティビティ・スポーツセンター

※ 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



# 会社情報・株式情報

## ●会社概要 (2018年9月30日現在)

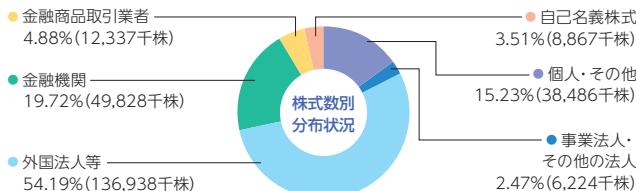
会社名	株式会社レオパレス21
本社	東京都中野区本町2丁目54番11号 TEL.03-5350-0001 (代)
代表取締役社長	深山 英世
設立	1973年8月17日
資本金	752億8,236万円
上場市場	東京証券取引所 市場第一部
事業内容	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の開発・運営、ホテル事業、ブロードバンド通信事業、介護事業 他
従業員	連結7,770名 単体6,538名
主な関係会社	(株)レオパレスリーシング/ブラザ賃貸管理保証(株)/あすか少額短期保険(株) (株)レオパレススマイル/LEOPALACE GUAM CORPORATION/レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司/(株)レオパレスパワー/ウリレオPMC(株)/Leopalace21 (Thailand) CO., LTD./LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD./Leopalace21 (Cambodia) Co., Ltd./LEOPALACE21 PHILIPPINES INC./PT. Leopalace Duasatu Realty/Leopalace21 Singapore Pte. Ltd./ (株)アズライフケア/(株)ウイングメイト/(株)もりぞう/ライフリビング(株)/エンプラス(株)/レオパレス信託(株)

## ●大株主 (2018年9月30日現在)

株主名	持株数 (千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	30,911	12.67%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,809	4.43%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	8,821	3.61%
JPモルガン証券株式会社	6,623	2.71%
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	6,166	2.52%
レオパレス21取引先持株会	5,505	2.25%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-UNITED KINGDOM	5,306	2.17%
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OMO2 505002	5,134	2.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社	4,824	1.97%
TAIYO HANEI FUND, L.P.	4,593	1.88%

※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 (2018年9月30日現在)



## ●役員 (2018年9月30日現在)

代表取締役	深山 英世	取締役 (社外)	児玉 正之
取締役	深山 忠広	取締役 (社外)	田矢 徹司
取締役	関谷 謙	取締役 (社外)	世尾 佳子
取締役	武田 浩	常勤監査役	那須 篤則
取締役	田尻 和人	常勤監査役 (社外)	吉野 二良
取締役	原田 博行	監査役 (社外)	中村 正彦
取締役	宮尾 文也	監査役 (社外)	湯原 隆男
取締役	伊東 弘美		

## ●株式の状況 (2018年9月30日現在)

発行可能株式総数	500,000,000株
自己株式数	8,867,510株
発行済株式の総数	252,682,515株
株主数	51,077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	<a href="https://www.smbt.jp/personal/agency/index.html">https://www.smbt.jp/personal/agency/index.html</a>
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。 <a href="https://www.leopalace21.co.jp/ir/">https://www.leopalace21.co.jp/ir/</a> 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。