



創造力で、さらに前へ。

Leopalace21

第45期 中間報告書

2017年4月1日～2017年9月30日



株式会社レオパレス21
証券コード：8848

ごあいさつ



代表取締役社長

深山 英世

株主の皆様におかれましては、平素より当社の経営に温かいご支援を賜り厚くお礼申し上げます。

「第45期中間報告書」をお届けするにあたり、ひと言ご挨拶申し上げます。

当社グループは、本年4月より3ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。現下の事業環境を見据えた上で当社グループの目指すべき姿を明確にし、コア事業による継続的成長とともに、将来の当社グループの成長に資する成長分野の基盤を構築し、企業価値と新たな社会価値の創造を目指してまいります。

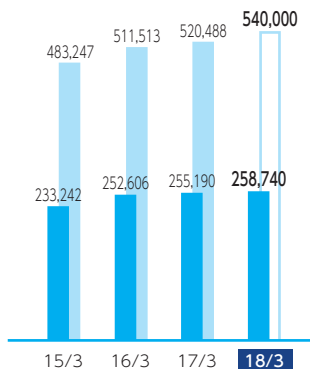
当中間期におきましては、積極的なM&Aによる国際事業の拡大や、自社株買いとその消却などを行い、企業価値の向上ならびに株主還元強化を着実に推し進めてまいりました。

株主の皆様におかれましては、引き続き当社へのご支援を宜しくお願い申し上げます。

■ 中間 ■ 通期 □ 通期計画

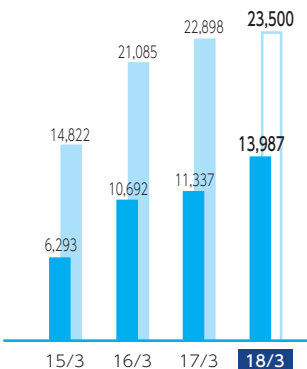
売上高 (百万円)

258,740 前年同期比
百万円 1.4%増



営業利益 (百万円)

13,987 前年同期比
百万円 23.4%増

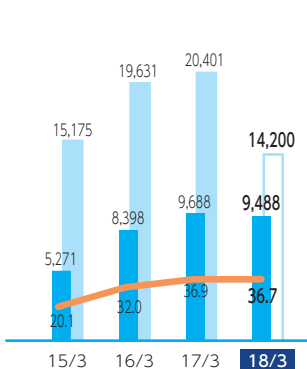


純利益 (百万円)

1株当たり四半期純利益 (円)

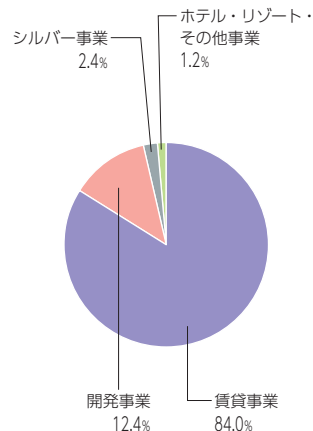
9,488 前年同期比
百万円 2.1%減

1株当たり四半期純利益



事業別の売上高構成比

(2017年9月期)



● 新中期経営計画「Creative Evolution 2020」

	2017/3期 (実績)	2017/9期 (実績)	2018/3期 (計画)	2019/3期 (計画)	2020/3期 (計画)
売上高	5,204億円	2,587億円	5,400億円	5,560億円	5,750億円
営業利益	228億円	139億円	235億円	245億円	260億円
当期純利益	204億円	94億円	142億円	150億円	160億円
調整後当期純利益 ※1	184億円	—	184億円	190億円	200億円
ROIC ※2	7.1%	—	—	—	8%~10%
調整後ROE ※3	12.0%	—	—	—	12%維持

※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）：税引き後営業利益（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

Interview of President

中期経営計画「Creative
新たな目標に

【当中間期の概況について】

中期経営計画の初年度として、
着実なスタートを切りました。

当中間期における国内経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善の動きがみられるなか、緩やかな回復基調で推移いたしました。

賃貸住宅市場においては、貸家の新設着工戸数が相続税対策としての需要を背景に堅調に推移しておりましたが、6月以降は前年同月比4ヶ月連続して減少し、前年同期比では1.7%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、全国的な需要回復が難しいなか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、付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような状況のなか、当社グループは、2017年度から3ヶ年の新中期経営計画「Creative Evolution 2020」を策定いたしました。「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を目指しております。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は2,587億40百万円（前年同四半期比1.4%増）、営業利益は139億87百万円（前年同四半期比23.4%増）、経常利益は

138億27百万円（前年同四半期比28.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は94億88百万円（前年同四半期比2.1%減）となりました。

【コア事業の展開について】

企業価値と新たな社会価値の創造のために
セグメント変更を行いました。

当期より、事業環境の変化への対応、また、お客様のニーズにより迅速に対応し、社会的価値の向上と当社の企業価値向上を両立できる体制を構築するため、事業ポートフォリオの再編を実施いたしました。建築後のアパートを運営する「賃貸事業」、单身者向けアパートの建築や不動産開発などを展開する「開発事業」の2つをコア事業とし、従来以上に国内外において不動産に関するあらゆるサービスをワンストップでご提供してまいります。

賃貸事業におきましては、旺盛な法人需要により入居率が好調に推移し、前年同期比・計画比ともに増収増益となりました。さらに自社ブランドのクレジットカード「Tカードプラス」を導入し、賃貸契約の電子化と合わせて入居者様の利便性向上と省資源化を実現いたしました。ご好評いただいております壁紙が交換できる「my DIY」などのサービスに加え、高機能型スマートロック「Leo Lock」を導入す

Evolution 2020」スタート

向かって着実な成長を続けてまいります。

るなど、さらなる顧客満足度の向上を目指してまいります。

もう1つのコア事業である開発事業につきましては、これまでの建築請負に加え、不動産開発も行う事業として再構築いたしました。前年同期比でこそ減収減益となりましたが、利益率向上などの施策により、想定された計画値は超えた着地となりました。引き続き将来的にも高い入居率が見込める三大都市圏での効率的な受注活動や、新ブランド・建築バリエーションの拡大などを通して採算性の向上に取り組んでまいります。

【海外展開について】

M&Aにより
さらなる事業拡大を目指します。

成長戦略事業として位置付けている「国際事業」につきましては、2017年10月に外国人向けサービスアパートメントの運営、引越しや航空券の手配などのグローバルな異動に関わるサービス全般を提供するエンプラス株式会社を子会社化いたしました。同社が傘下に加わったことで、当社のお取引先企業様を含め、広く国内外の法人企業様向けに、グローバルな人事異動に関連するサポートを、ワンストップで提供することが可能となりました。サービスは国内とアジアからスタートし、北米・欧州・南米の主要都市にも展開していくことで、事業の拡大と「国際事業」全体の弾みへと繋げてまいります。

【通期の見通しについて】

効率的な資本・資産経営と成長投資、
株主還元を推進してまいります。

当中間期において売上高は計画通り、不断のコスト見直しにより営業利益と経常利益は計画を超過したことから、通期の見通しにつきましては計画通りに推移するものと見込んでおります。また、中期経営計画にて掲げたROIC経営の下、保有資産の見直しを行い、得たキャッシュは成長投資と株主還元に充当してまいります。

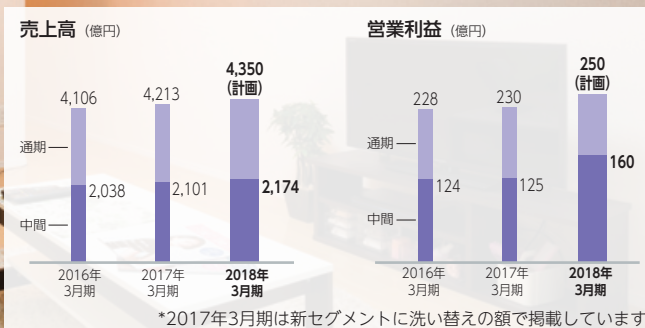
株主還元につきましては、中期経営計画にて総還元性向を導入し、2020年の3月期において50%を目標としております。当期に関しましては、年間配当を1株当たり22円（中間配当10円）で予定通り実施し、配当性向は40.1%となる予定です。また、2017年5月に上限80億円の自社株買いを発表し、8月末で取得完了しております。取得した1,076万株（消却前の発行済株式数の4.08%）は10月31日に消却済みとなりました。この結果、総還元性向は約95%となり目標の50%を大きく上回ります。自社株買いと消却につきましては、資産売却によるキャッシュ・フローを源泉とし株価動向を見ながら今後も機動的に実行してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも当社グループの経営へのご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2017年12月

代表取締役社長 深山 英世

賃貸事業

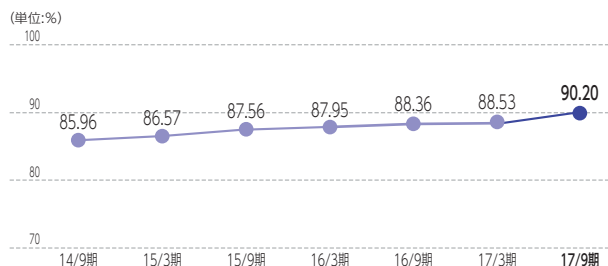


■個人契約の獲得に向けた施策を推進してまいります

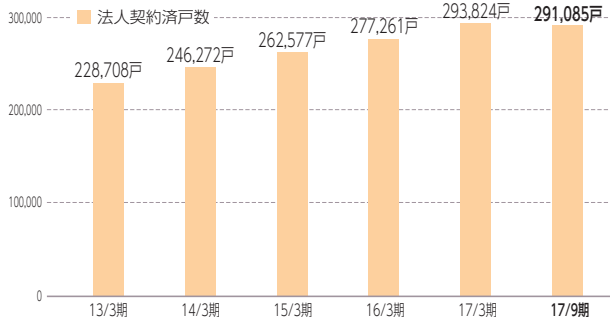
賃貸事業につきましては、ターゲット先である法人営業と外国籍入居者は順調に増加しております。一方、少子化だけでなく世帯数の減少や地元志向の高まりなどもあり、学生をはじめとした個人契約は微減の様相をみせており、個人契約を伸ばしていくことが賃貸事業における課題であると認識しております。

当中間期におきましては、不動産業界では唯一Tポイントが貯まるクレジットカード「Tカード プラス」を導入し、さらなるサービスの向上を目指してまいります。また、賃貸のIoT化にも積極的に取り組み、スマートフォンから遠隔で家電の操作が可能になる「Leo Remocon」や、スマートフォンで施錠、施錠確認ができる「Leo Lock」を導入し、入居者様サービスを拡充、個人入居のさらなる獲得を図ってまいります。

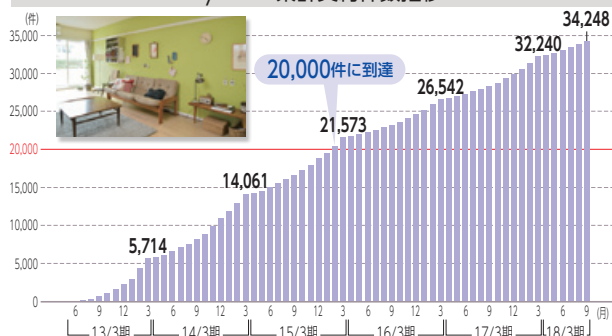
期中平均入居率



法人契約済戸数



my DIY® 累計契約件数推移



※「my DIY」とは 壁1面を無料で100種類以上の壁紙の中から好きな壁紙に張り替えでき、また棚の取り付けやペイントを行えるサービスです。

月額賃料が決済可能な「Tカード プラス（レオパレスメンバー）」開始

不動産業界で唯一「Tポイント」サービスを搭載

当社は、株式会社アプラス(以下：アプラス)と提携し、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)」を2017年10月1日より導入いたしました。本カードは、不動産賃貸業界において唯一「Tポイント」が貯まる自社ブランドクレジットカードです。この度のクレジットカード導入により、さらなるお客様の利便性向上を目指してまいります。



「Tカード プラス
(レオパレスメンバー)」
デザイン

カード名称	Tカード プラス(レオパレスメンバー)
カードブランド	JCB
年会費／月会費	永年無料
申込受付／利用開始日	2017年10月1日
ポイントサービス	1.Tポイント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。

ご相談・ご質問にAIチャットで回答する「LEO SUPPORT」サービスを開始

当社は、AI inside株式会社、株式会社アドバンスト・メディアと共同で入居者様の生活をサポートする新コンテンツ「LEO SUPPORT」を開発。入居者様の生活を総合的にサポートする入居者様専用アプリ「LEO LIFE」へ搭載いたしました。

これまでレオパレス21が蓄積してきた、入居者様からのご相談・ご質問の膨大なデータをもとに構築したFAQ(よくある質問)と、AI対話エンジンを活用し、お客様の質問にAIチャットで回答いたします。また、これらの回答をデータとして蓄積していくことにより、AI対話エンジンの精度を向上させ、入居者様の求めている回答をいち早く提示し、入居者様とのより良い関係性を構築してまいります。



マスコットキャラクター「レオパリスくん」がフレンドリーに回答

高機能型スマートロックを新築全戸に採用

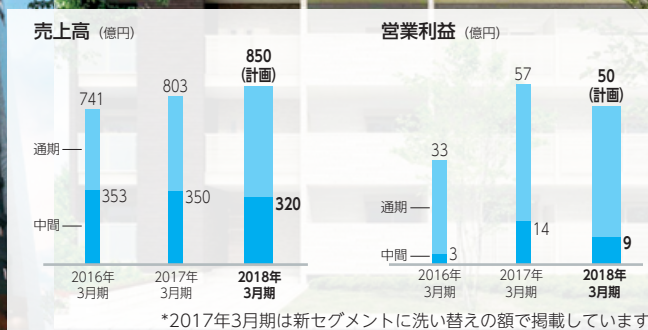
当社は、スマートフォンでドアの施錠、解錠ができるスマートロック製品「Leo Lock」を2017年10月の完成物件より順時搭載いたしました。

ICカードでの開閉はもちろん、スマートフォンやアプリから発行したワンタイムパスワードでの開閉も可能です。

ネットワーク連携型スマートロックと家電制御機能を搭載した賃貸住宅としては国内最大規模となる見込みです。



開発事業 (建築請負事業+不動産開発事業)



理想の土地活用

当社では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。



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。



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ぶマッチング事業を展開。



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。



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。

総受注高

	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期	2Q累計	通期 (計画)
棟 数 (棟)	465	990	498	958	436	945
受注高 (億円)	420	864	442	875	378	850



有料老人ホーム
(東京都世田谷区)



コンビニ店舗
(大阪府大阪市)

「攻めのIT経営銘柄2017」に選定

「業界初の賃貸契約電子化」および「賃貸住宅のIoT化」が評価

当社は、経済産業省と東京証券取引所が選出する「攻めのIT経営銘柄2017」に選定されました。

人口減少が進み人口流入が大都市圏に限定されているなか、入居者様のニーズを的確に捉えた商品・サービスの開発強化に努め、「業界初の賃貸契約電子化」および「賃貸住宅のIoT化」などの取り組みを通じ、他社との差別化推進を成長戦略に掲げています。

今後も、ITを活用した各種取り組み、および社内のIT活用を促進する体制構築に努め、さらなる顧客サービスの拡充に取り組んでまいります。



■ 業界初 賃貸契約電子化



■ 賃貸住宅のIoT化推進



いつでも、どこでも、スマートフォンで家電をコントロール
[Leo Remocon]

“あなたの実家を「空き家」にしない対策セミナー”へ協賛

当社は、“あなたの実家を「空き家」にしない対策セミナー”（主催：神奈川新聞社、テレビ神奈川/共催：川崎市、川崎商工会議所）に特別協賛いたしました。

“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。本セミナーは、深刻な地域課題の1つである“空き家”への対策について、様々な角度から考えることを開催趣旨としており、当社は主催である「空き家対策推進協議会準備会議」の趣旨に賛同し、特別協賛をいたしました。

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社会・地域へ貢献してまいります。

オープン型宅配便ロッカー「PUDO(プドー)ステーション」を設置

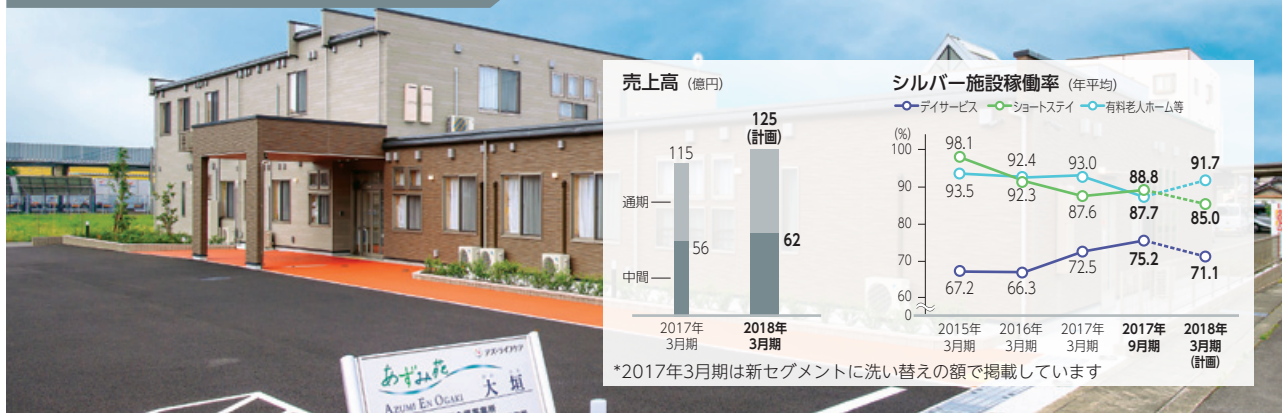
当社が管理するアパートの入居者様および地域住民の方の宅配荷物の受け取り利便性向上のため、管理物件にオープン型宅配便ロッカー「PUDOステーション」を居住用賃貸物件としては業界に先駆けて設置いたしました。

「PUDOステーション」は複数の宅配事業者が共同で利用できるオープン型宅配便ロッカーです。自宅に不在で荷物を受け取れなかった時など、「PUDOステーション」を受け取り場所に指定することで、ご都合の良い時に荷物を受け取ることができます。

当社では、入居者様へのより快適な生活はもとより、近隣住民の方の利便性向上による地域貢献も推進してまいります。



シルバー事業



静岡県に進出

「あずみ苑焼津」「あずみ苑富士」

当社グループでは、シルバー事業を成長戦略として位置付けて展開しており、2017年11月1日現在で関東圏・中部圏に82施設を運営しています。

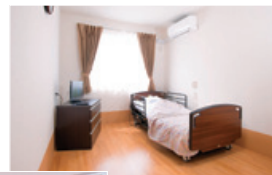
デイサービス・ショートステイ「あずみ苑焼津（静岡県焼津市）」は、子会社（株）アズ・ライフケアを通じ、82施設目として開所いたしました。また、デイサービス・ショートステイ「あずみ苑富士（静岡県富士市）」が完成し、開所日は、2018年2月1日を予定しています。

今後の開所については、2018年7月に「あずみ苑静岡（静岡県静岡市葵区）」、2018年8月に「あずみ苑水戸（茨城県水戸市）」、2018年12月に「あずみ苑厚木（神奈川県厚木市）」を予定しており、デイサービス・ショートステイのサービス提供を行ってまいります。



外観

あずみ苑
焼津



ショートステイ居室



デイサービス食堂
兼機能訓練室



浴室(機械浴)

■介護施設「あずみ苑」の拠点数 (2017年11月1日現在)

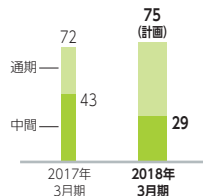
	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	栃木県	茨城県	群馬県	岐阜県	愛知県	静岡県	合計
介護付有料老人ホームを含む拠点	1	1	1	3	2						8
住宅型有料老人ホームを含む拠点	1		5	2	2	2	1				13
デイサービスおよびショートステイグループホーム	4	2	13	18	4	6	4	3	4	1	59
合 計	6	4	20	23	8	8	5	3	4	1	82

※グループ会社運営施設を含む

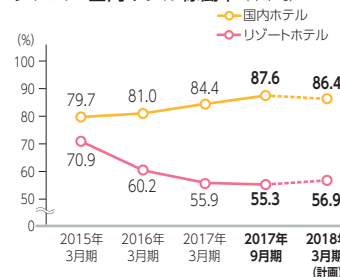
ホテル・リゾート・その他事業



売上高（億円）



グアム・国内ホテル稼働率（年平均）



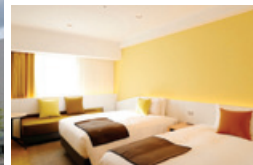
*2017年3月期は新セグメントに洗い替えの額で掲載しています

「ホテルレオパレス札幌」新館開業

当社が運営する「ホテルレオパレス札幌」の新館が2017年10月14日に開業いたしました。

昨今北海道では、国際定期便の増便や入国査証要件の緩和等を背景に観光客が年々増加しています。この観光需要拡大に伴い、「ホテルレオパレス札幌」も前年度の平均稼働率が90%超と好調に推移しており、新館開業により109室を新設し、更なるインバウンド需要取り込みを図ってまいります。

また、新館の開業に合わせ、「ホテルレオパレス札幌」の本館においても、ロビーとレストランを改装および拡張、本館10階には宴会や会議でご利用いただけるイベントホールを新設いたしました。



「レオパレスリゾートグアム レオパレスホテル」が「Lグレード」に認定

当社が所有するリゾート施設「レオパレスリゾートグアム」内のホテル「レオパレスホテル」が、株式会社ジェイティービー（以下：JTB）のホテルグレードにおいてグアム最高級の「Lグレード」（その国、都市を代表する名門ホテル）に認定されました。レオパレスホテルは本年4月にオープンしたエグゼクティブ専用フロア「メダリオンフロア」をはじめ大規模なリノベーションによりJTBの認定を受けることができました。今回の認定を機に、お客様により一層ご満足いただけるよう、サービス向上に努めてまいります。



「グアム知事杯 女子ゴルフ トーナメント2018」を開催

「グアム知事杯女子ゴルフ トーナメント2018」がレオパレスリゾートグアムにて2018年2月15日、16日に開催いたします。

来年で16回目になり、昨年は99名の女子が参戦し年々参加者も増えています。昨年よりインターネットTV「abema TV」でライブ中継されており、日本が冬のシーズンでゴルフの大会がない中で注目を浴びる大会になっています。



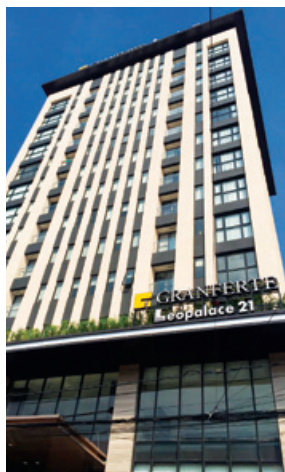
■ 海外拠点の機能強化

グランフェルテ プノンペン2017年12月オープン予定

グランフェルテ プノンペン(カンボジア)は、当社初の自社開発サービスアパートメントです。最短1日から利用でき、短期出張や現地駐在、ご旅行時など様々なニーズにお応えいたします。

お部屋のタイプは、1ベッドルームから3ベッドルームまで揃えており、単身者だけでなくご家族でのご入居にもお勧めです。館内には、ミニマート、カフェ、ライブラリー、シアタールーム、BBQエリア、フィットネスジムなど、ご入居者様の生活を彩る、様々な施設をご用意しております。

当社は、今後もASEAN地域での国際事業拡大を図り、不動産や生活に係る総合サービスをさらに充実させてまいります。

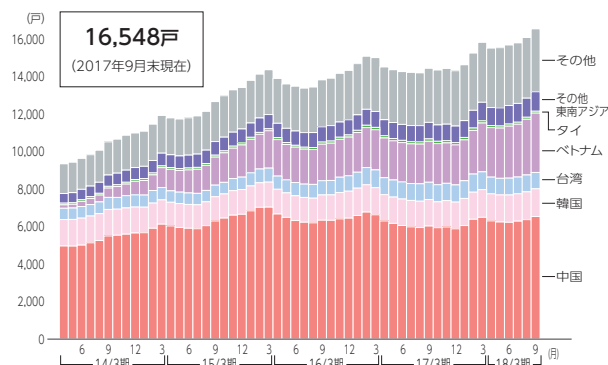


■ レオパレス21の海外拠点

当社グループは東アジア・ASEAN地域に現在16拠点を展開しており、グローバルに展開する基盤づくりを行っております。



国籍別外国人契約戸数（個人契約のみ）



レオパレス21の海外支店・現地法人

中国	北京、上海、大連、 広州	ベトナム	ホーチミン、ハノイ
		カンボジア	プノンペン
韓国	プサン、ソウル	ミャンマー	ヤンゴン
		フィリピン	マニラ
台湾	台北	インドネシア	ジャカルタ
タイ	バンコク、シラチャー	シンガポール	シンガポール

■ エンプラス株式会社をグループ子会社化

国際事業とのシナジーを発揮し、さらなる成長を目指します。

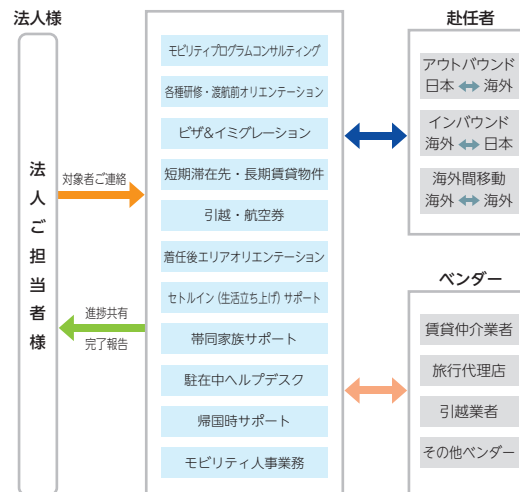
当社は、不動産におけるグローバルネットワークに強みを持つ、エンプラス株式会社（以下：エンプラス）を2017年10月2日にグループ子会社化しました。

外国人向けサービスアパートメント運営・住宅仲介とグローバルモビリティサービス*を提供しているエンプラスが当社のグループ会社となり、国内初のリロケーションマネジメントカンパニー（企業の人事異動における赴任国・渡航国両サイドの手続きをトータルでマネジメントするグローバル人事業務のアウトソーシングサービス企業）を目指すとともに、当社の国際事業全体への弾みへと繋げてまいります。

*企業のグローバル人事異動全般に関するサービス

社 名	エンプラス株式会社
事業内容	サービスアパートメント企画・運営・紹介事業（家具販売・コーディネート含む） 海外サービスアパートメントの仲介事業 不動産賃貸・売買仲介事業 プロパティマネジメント事業 グローバルモビリティサービス（リロケーションサービス） 外国人向けITマーケティング事業 家具・家電レンタル事業

●エンプラスサービスモデル



■ 「ミャンマーオープン2017」開催

「レオパレス21ミャンマーオープン」は、Asian Tour International Ltd.と一般社団法人日本ゴルフツアー機構が共同主管する男子プロゴルフトーナメントです。

パンライン ゴルフクラブで2017年1月26日から29日にかけて開催された大会には、ツアープレイヤー145名、アマチュア5名の全150名が参加しました。

3日目トップの宮里優作選手がイーブンパーでプレーを終了し、最終日にオーストラリアのトッド・シノット選手が最終18番ホールもバーディで締めくくると、この日6バーディノーボギーの完璧なゴルフで見事な逆転優勝を飾りました。

本大会への協賛を通して、ミャンマーならびにASEAN地域のスポーツ振興、ビジネス拡大に貢献するとともに、レオパレス21グループの認知度向上を図り、国際事業のさらなる成長に繋げてまいります。



ミャンマーオープン2017の様子

IR/CSR活動Report

IRイベントのお知らせ

当社では、個人投資家の皆様に、事業・戦略・業績など当社自身についてのご理解を深めていただくことを目的に、全国の主要都市において「IRイベント」などを積極的に実施しています。

株主の皆様も、ぜひご参加ください。



今後のIRイベント（予定）

日付	イベント名
2017年12月9日	個人投資家説明会（名古屋）
2017年12月22日、23日	「野村IR資産運用フェア2017」 出展
2018年3月16日、17日	「東証IRフェスタ2018」 出展



関西在住株主様向け決算報告会（大阪）



個人投資家説明会（広島）

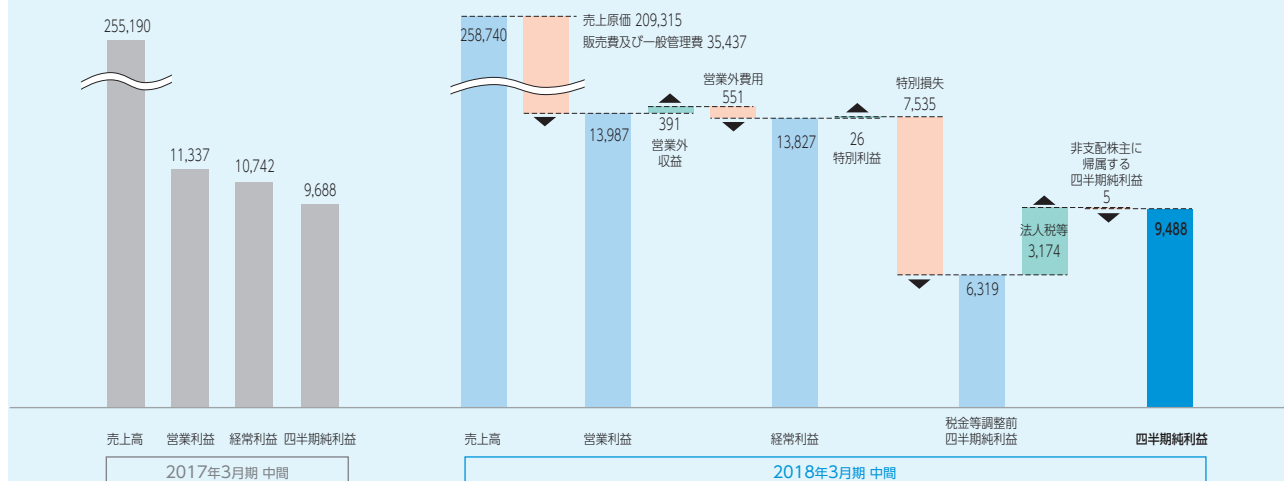
レオパレス21の働き方改革

当社では社員個人の能力や可能性を最大限に発揮できる職場環境の構築に向け、女性活躍およびワークライフバランス向上に繋がる施策を展開しています。2017年2月には優良な健康経営を実践している企業を表彰する「健康経営優良法人2017（ホワイト500）」、2017年3月には女性活躍推進に優れた企業を評価する「準なでしこ」、2017年10月には優良な子育てサポート企業を表彰する「プラチナくるみん」に認定されています。また、2017年3月には部下のワークライフバランスをサポートする上司を育成する企業ネットワーク「イクボス企業同盟」に加盟しています。



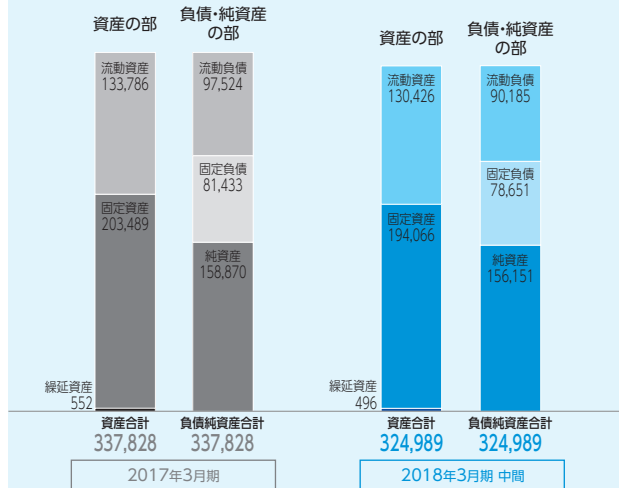
財務情報

■損益計算書の概要 (単位:百万円)

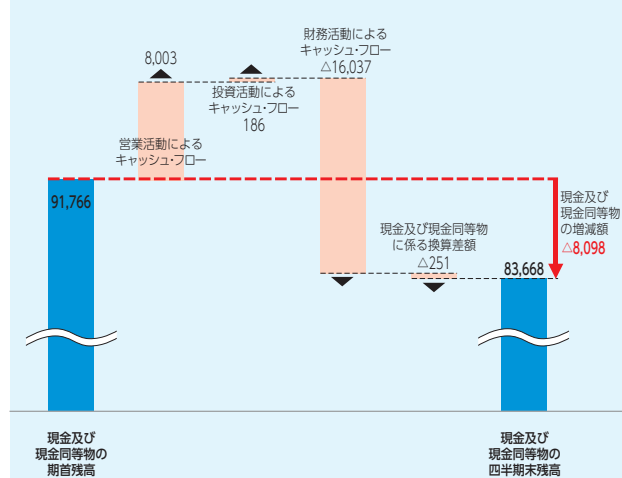


※会計基準の改正に伴い、従来の「四半期純利益」は「親会社株主に帰属する四半期純利益」へと表現が変わりましたが、本報告書においては「純利益」もしくは「四半期純利益」と表記しています。

■貸借対照表の概要 (単位:百万円)



■キャッシュ・フローの概要 (単位:百万円)



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、より長期間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、株主優待制度を実施しております。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いただいている株主様を対象として、株主様ご優待を実施しております。

優待 1

レオパレスリゾート宿泊 **無料**
国内レオパレスホテル宿泊 **50%割引**

100株以上



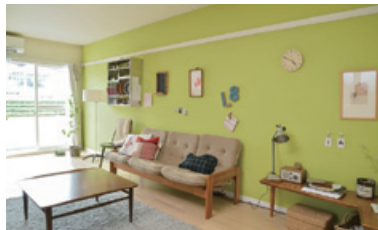
優待券1枚につき、1室（1泊）の利用が可能となります。

- ハイシーズンはご利用日の制限がございます。また航空券など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費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%です。

優待 2

賃貸管理物件の
入居時費用の割引

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。

- 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。
- ご入居申込前までに本券に必要事項をお書き添えの上、担当営業にお渡しください。ご入居申込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

(株)レオパレス21/(株)もりぞう
**建築請負工事に関する
ご費用の割引**

300株以上



当社による建物建築請負工事、関係会社の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。

- アパート・賃貸併用住宅・注文住宅・商業施設、介護施設等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、担当営業にお渡しください。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。

優待 1

ご所有の 株式数・期間	レオパレスリゾート 無料宿泊券		国内レオパレスホテル 50%宿泊割引券	
	3年未満	3年以上	3年未満	3年以上
100株～299株	2 枚	3 枚	2 枚	3 枚
300株～499株				
500株～999株				
1,000株 以上			8 枚	12 枚

ご所有の 株式数・期間	優待 2		優待 3	
	賃貸管理物件 入居時費用の割引券 ※下段は割引額		当社 建物本体工事割引券 ※下段は割引額	(株)もりぞう 建物本体工事割引券 ※下段は割引額
				
	3年未満	3年以上	1年以上	1年以上
100株～299株	—	—	—	—
300株～499株	1 枚 10,000円	1 枚 15,000円	1 枚 100,000円	1 枚 工事請負価格の 0.3%
500株～999株	1 枚 20,000円	1 枚 25,000円	1 枚 200,000円	1 枚 工事請負価格の 0.5%
1,000株 以上	1 枚 30,000円	1 枚 35,000円	1 枚 300,000円	1 枚 工事請負価格の 1.0%

※「賃貸管理物件の入居時に関するご費用の割引」および「建築請負工事に関するご費用の割引」は、1年以上の保有されている株主様を対象とします。

	優待 1		優待 2	優待 3	
	レオパレスリゾート 無料宿泊券	国内レオパレスホテル 50%宿泊割引券	賃貸管理物件 入居時費用の割引券	当社 建物本体工事割引券	(株)もりぞう 建物本体工事割引券
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		毎年3月31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		3月31日時点：8月1日から翌年7月末日		
贈呈方法	定時株主総会の決議ご通知および中間事業報告書等とともに郵送にて発送いたします。				

※保有期間3年以上の対象となる株主様は、毎年3月31日（期末）および9月30日（中間）の当社株主名簿に同一株主番号で連続7回以上記載または記録されており、かつ継続保有期間のいずれの時点においても、所定の株数を保有している株主様となります。なお、相続、株主名簿からの除籍等により株主番号が変更になった場合は、その直後の基準日から起算いたします。また、海外住所への株主優待の発送はいたしかねます。海外にお住まいの方の優待受取方法については、お取引のある証券会社にお問い合わせください。

対象施設のご案内

お問い合わせ、ご予約につきましては、各ホテルにて承ります。



ホテルレオパレス札幌

2017年10月新館オープン。 「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109室の新館がオープン、それに合わせロビー・レストランも改装し新たに生まれ変わりました。雪の結晶をイメージしたデザインを随所に配し、北海道ならではの雰囲気を感じていただけます。



〒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

アクセス▶地下鉄西11丁目駅より徒歩5分／地下鉄大通駅より徒歩8分／JR札幌駅よりタクシーで7分



ホテルレオパレス仙台

仙台駅東口より徒歩5分、 スタイリッシュなホテル。

杜の都、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。木目とさわ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がお客様の快適なご滞在を演出いたします。2011年度のグッドデザイン賞受賞ホテルです。



〒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

アクセス▶JR仙台駅東口より徒歩5分／地下鉄東西線宮城野通駅南1出口より徒歩1分



ホテルレオパレス名古屋

ナゴヤドームもすぐ近く。 アクセス良好なシティホテル。

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。大理石を敷きつめたロビーは、落ち着いた雰囲気を醸し出しています。またベッドはワイドサイズをご用意。快適な眠りをご提供します。地下鉄2線が利用でき、移動にも便利です。



〒464-0075 愛知県名古屋市中千種区内山3-4-4
TEL: 052-741-3335 FAX: 052-741-7652

[e-mail] nagoya_hotel@leopalace21.com

アクセス▶地下鉄東山線または桜通線今池駅1番出口より徒歩4分／名古屋駅より車にて約20分
／中部国際空港より車にて約45分



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。 スタイリッシュなホテル。

日経トレンディのホテル格付けで、福岡編No.1を受賞。スタイリッシュで洗練されたデザインで、健康と快適性にこだわったホテルです。福岡の中心、博多駅筑紫口より徒歩3分、福岡空港より地下鉄で5分の好立地。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。



〒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

アクセス▶JR博多駅筑紫口より徒歩3分／福岡空港より地下鉄で5分

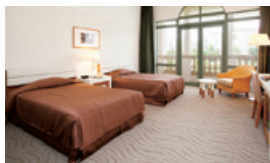


ようこそ、グアムの丘の楽園へ

グアム国際空港から車でおよそ25分。常夏の楽園グアム島中部の丘陵にひろがる、レオパレスリゾート・グアム。美しい景観をはじめ、様々な施設にもこだわった広大な複合リゾートは、滞在するだけでやりたいことのすべてがかなう夢の楽園。



ご宿泊



■ホテル—LEOPALACE HOTEL

湖畔の美しい佇まいと凛とした雰囲気が極上のリゾートライフを演出します。車椅子対応の客室もご用意した全201室のホテルです。



■コンドミニアム—La Cuesta

186㎡のアメリカンサイズのゆったりした客室内にはキッチンやダイニングスペースをご用意。ご家族三世帯でのご宿泊や、お友達同士でのご滞在に人気。長期にわたるリゾートライフの拠点として、リラックスしてお過ごしいただけます。

その他リゾート内施設



大自然を切り開いて創ったコースが名物のレオパレスリゾート カントリークラブ。美しいコースは、ゴルフを愛するすべてのプレイヤーの欲望を存分に満たしてくれるでしょう。また、各コースに「モンスターホール」と呼ばれる難関ホールが存在します。

Leopalace resort country club
Monster Hole



■プール

スリル満点のウォータースライダーや幼児用プールなどを備えた「ラグジュアリープール」。小さなお子様から大人まで、ご家族揃ってリゾート気分を満喫いただけます。



■レオパレス スパ

スパ施設はミクロネシア最大クラスの充実度。メニューも豊富なバリエーションをご用意しております。



■レストラン

レオパレスリゾートの一流シェフたちが、イタリアン・和食・アジアンそれぞれの特徴を最大限活かした料理をご提供。カジュアルなカフェレストランやスポーツ・バーもございます。

■その他

・ボウリング場・カラオケルーム・卓球/ビリヤード/ダーツ・託児所・シミュレーションゴルフ など

●会社概要 (2017年9月30日現在)

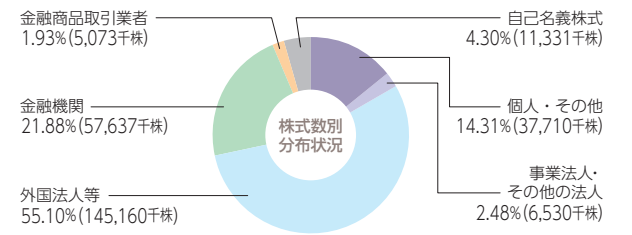
会 社 名	株式会社レオパレス21
本 社	東京都中野区本町二丁目54番11号 TEL. 03-5350-0001 (代)
代表取締役社長	深山 英世
設 立	1973年8月17日
資 本 金	752億8,236万円
上 場 市 場	東京証券取引所 市場第一部
事 業 内 容	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の開発・運営、ホテル事業、ブロードバンド通信事業、介護事業 他
従 業 員	連結7,814名 単体6,616名
主 な 関 係 会 社	㈱レオパレス・リーシング / プラザ賃貸管理保証㈱ / あすか少額短期保険㈱ / ㈱レオパレス・スマイル / LEOPALACE 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 / ㈱レオパレス・パワー / ウリレオPMC㈱ / Leopalace21 (Thailand) CO., LTD. / LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD. / Leopalace21 (Cambodia) Co., Ltd. / LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. / PT. Leopalace Duasatu Realty / Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. / ㈱アズ・ライフケア / ㈱ウイングメイト / ㈱もりぞう / ライフリビング㈱

●大株主 (2017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(信託口)	37,796	14.99%
BNYMS&V AS AGENT / CLIENTS LUX UCITS NON TREATY 1	10,505	4.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,065	3.59%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	6,957	2.75%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,702	2.26%
レオパレス21取引先持株会	5,598	2.22%
資産管理サービス信託銀行株式会社	5,494	2.17%
TAIYO HANEI FUND, L.P. CEO & FOUNDING PARTNER BRIAN K HEYWOOD	4,838	1.91%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019	4,629	1.83%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,526	1.79%

※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 (2017年9月30日現在)



株式会社レオパレス21

〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号
TEL.03-5350-0001 (代) FAX.03-5350-0058

●役員 (2017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)	笹 尾 佳 子
取 締 役	武 田 浩		
取 締 役	田 尻 和 人	常 勤 監 査 役	那 須 篤 則
取 締 役	三 池 嘉 一	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

●株式の状況 (2017年9月30日現在)

発行可能株式総数	500,000,000株
自己株式数	11,331,580株
発行済株式の総数	263,443,915株
株主数	47,515名

●株主メモ

事 業 年 度	4月1日～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	三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 TEL : 0120-232-711 (通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同 連 絡 先 ^①	
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所
公 告 方 法	電子公告により、当社ホームページに掲載します。 http://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。

(注) 株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関の事務拠点の移転に伴い、2017年8月14日付にて上記のとおり変更しております。

ご 注 意

特別口座に記録された株式に関する各種手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問い合わせください。
なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店でもお取次ぎいたします。

