



CSRレポート  
2009

都市型アパート「レオパレス21」の販売開始から20年以上が過ぎ、日本の社会も大きく変わりました。その中で、私たちが社会に対して果たすべき役割や責任は一層大きなものになってきたと、私たちは考えています。

高齢化が進み、人と人とのつながりが希薄になりつつある中で、人々が安心・安全で楽しい暮らしを送るために、私たちには何ができるのか。地球環境問題への関心がかつてないほど高まる中で、人と住まいに関わる企業である私たちは何をすべきなのか。

私たちは今こそ、こうした人と住まいにかかわる課題をしっかりと見極めた上で、何ができるのか・何をすべきなのかを理解して行動することが必要であると考え、2008年からCSRへの取り組みを本格化しました。

ここに、その私たちの考え方を皆様にお伝えし、現在の活動状況についてご報告するため、初めてのCSRレポートをまとめました。皆様の率直なご意見やご感想をいただけますよう、どうぞよろしくお願い致します。

ご意見・ご感想はこちらへ

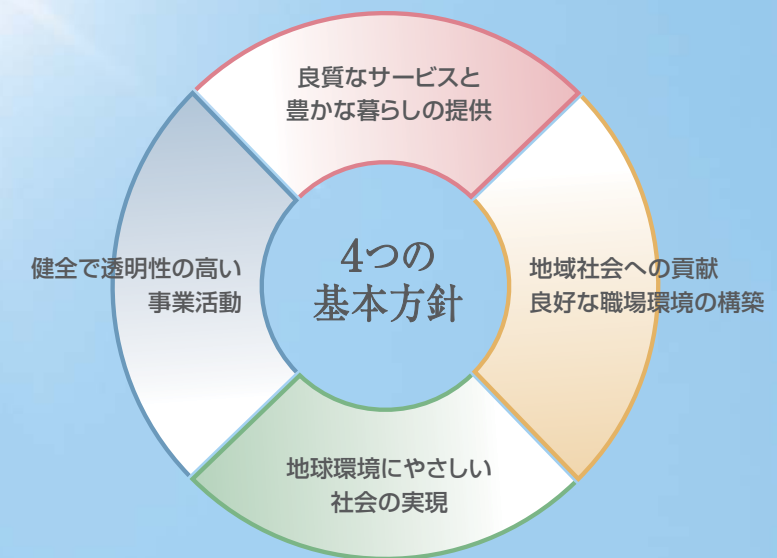
株式会社レオパレス21 CSR委員会事務局

○E-mail: csr@leopalace.ne.jp

○Fax: 03-5350-0165

## CSR宣言

私たちは、企業市民として、お客様をはじめ、あらゆるステークホルダーのご期待に応え、共に発展することを目指すとともに、持続可能な社会づくりに貢献します。



### INDEX

はじめに	P1
社長メッセージ 代表取締役社長 北川 芳輝	P3
良質なサービスと豊かな暮らしの提供	P7
専務取締役 専務執行役員 深山 英世	
地域社会への貢献	P11
常務取締役 常務執行役員 深山 忠広	
地球環境にやさしい社会の実現	P15
取締役 専務執行役員 宮田 博之	
健全で透明性の高い事業活動	P19
良好な職場環境の構築	P23
終わりに	P24
沿革	P25
企業概要	P26

私たちの仕事は、  
住宅賃貸や建築そのものではない。  
人と住まいにかかわる問題を解決することだ  
—— そう考え続けてきました。

#### お客様の利便性を追求しつづけたことが 成長の原動力に

1973年(昭和48年)、第一次オイルショックの年に不動産仲介業として事業を開始した私たちは、1985年(昭和60年)には都市型アパート「レオパレス21」の販売を開始しました。

レオパレス21は、バス・トイレ・ロフト(屋根裏部屋)などの設備やおしゃれな外観が若者の人気を集めたと思われがちなのですが、実はそれだけではありません。借り手の立場にたち、「これはおかしい」「こうだったらいいのに」を改善し続けてきたことも、お客様の支持を得た理由でした。

たとえば、1988年(昭和63年)に導入した私たちの会員制\*(会員になっていただければ、リーズナブルな手数料のお支払いだけで全国どここの部屋でも住み替えが自由でできるシステム)は、引越しの際のお部屋探しの手間や費用を軽減する画期的な仕組みとして、利用者に受け入れられてきました。その結果、私たちは都市に住む若者のために良質で住みよい住宅を大量に提供し、その住環境の向上に貢献してきてくれたのです。

\*会員制は、現在は新規募集しておりません。

#### 新たな土地活用を提供し、 「循環」を促進

私たちの事業が果たしてきたもうひとつの社会貢献、それは、土地所有者の方々に新たな資産運用の手段をご提供し、土地の「循環」を促したことだと考えています。

日本人の相続財産の約7割は土地や建物などの不動産ですが、土地をどう活用するかとなると、土地所有者の方々の悩みはつきないものです。土地を売却すればお金は手に入りますが、その土地はもう二度と手元には戻りません。アパートなどの収益物件を建てれば生活費の足しになりますが、物件の管理は大変であり、空き室などのリスクもあります。

しかし、こうした悩みに応える人はなく、従来の土地所有者の方々は、建設業者とは建物の建築だけ、不動産業者とは建物の売却や賃貸だけといった、断片的な取引関係を結ぶしかありませんでした。

この点、私たちが導入したモデルは画期的なものでした。土地に賃貸住宅を建設し、一括で借り上げた上で入居者に賃貸・管理し、賃料をオーナー様に支払う——それらをすべて私たちが一社でご提供したことで、オーナー様は、所有権を保持したままで、かつ管理などの負担をかけずに土地の有効活用ができるようになりました。

このように、良質の住宅供給と土地の有効活用という2つのテーマを同時に実現できる当社独自のビジネスモデルは、事業そのものが「人」と「住まい」に関わる問題解決であり、CSRであったと考えています。

## 単なる住宅でなく、暮らす喜びを得られる「住まい」を提供したい

このように考えた時、私たちが解決すべき問題は多くあります。

たとえば、ご高齢の方々に向けた住宅の提供。これからの日本社会では、若者だけでなく中高年齢層の単身世帯も増えていく傾向にありますので、そうした方々も住みやすいような契約形態や、安心して年をとっていける住まいの開発が必要になるはずで。私たちは、まずは新設住宅をバリアフリー化することから始めて、今後もさまざまな検討を進めていきます。

介護が必要な方には、介護施設「あずみ苑」を運営してサービスを提供しています。あずみ苑では、単なるハコモノの施設にならないよう、ご入居者・ご利用者と外の方々とのコミュニケーションを大事にしています。ご高齢の方々には、体のケアと同じぐらい「心のケア」が必要だと信じているからです。

また、今後は、あずみ苑のご入居者・ご利用者と、私たちの賃貸住宅のご入居者との交流を進めることも計画しています。異世代間交流の促進は、ご高齢の方々だけでなく、若い方々にとっても得るもの大きいと思うのです。

住宅という「ハコ」だけでなく、そこで暮らす喜びも含めた「住まい」を提供したい。そして、住まいを通じたコミュニケーションを生み出し、社会をより明るいものにしていきたい。それが、私たちの願いであり、今後のCSR活動の柱のひとつとなる考え方でもあります。

「貸し手の論理」を超えて、  
多様な人々に住まいを提供していくこと。  
それは、日本の産業や社会が抱える  
問題の解決にもつながると信じています。

## 外国人への住まいの提供は、産業や社会の問題解決にもなり得る

あずみ苑を運営していると、介護要員の不足をつくづく実感します。ご入居者・ご利用者に対して十分な心のケアまでをご提供していくためには、施設職員の側にも時間や心の余裕がなければならないのですが、どうにも人手が足りないという現実があるのです。

介護だけではありません。レオパレス21のオーナー様には農業を営んでいらっしゃる方が多いのですが、農業の現場でも、事業者の高齢化と跡継ぎの不足が深刻化しています。こうした現状を見るにつけ、日本でも外国人の働き手をもっと活用していくべきではないかと感じます。

しかし、その実現にはさまざまな障害があります。そのひとつが、外国人の方が日本国内で住居を探すのは非常に難しいという問題です。

日本の農業の現場でもっと外国の方々が働くことができれば、日本の食糧自給率も向上するでしょう。あるいは、日本農業が持つ技術を海外の研修生に学んでもらうことができれば、農業問題の解消を通じて、食の安全も確保されるかもしれません。

私たちは、日本で働こうと考える外国の方々への住宅提供が、日本の産業や社会が抱える問題の解決に貢献できると信じて、外国の方々の住居探しや契約が楽になるような仕組みづくりに力を入れています。

50万戸の「社会インフラ」をもっと世の中に役立てていくため、  
私たち自身も日々心を新たにし、オーナー様とともに歩み続けます。

## オーナー様との関係も「お客様」から「パートナー」へ

50万戸を超える私たちの管理戸数は、すでに、ひとつの社会インフラでもあります。この50万戸から発生するCO<sub>2</sub>の削減は地球環境問題にも役立ちますし、これらを防犯の拠点とすることで、地域社会に役立つこともできるでしょう。

このように考えたとき、重要なのがオーナー様との関係です。私たちは、CSRに対する私たちの想いやビジョンをオーナー様にも共有していただくため、2008年にはオーナー会員組織「クラスエル」を立ち上げました。

従来は、オーナーの皆様を「お客様」としておもてなしするだけでしたが、クラスエルでは、オーナー様とご家族の皆様、地域の清掃や環境配慮活動などに取り組んでいただく活動も開始しました。

この結果、オーナーの皆様が社会貢献や環境配慮に対する意識も大変高まっており、アパートに節電・節水の設備をつけたり、建物の外壁に防犯灯をつけたりといった活動にもご協力をいただけるようになりました。

こうした想いや活動を次世代にも受け継いでいくため、「クラスエル」は、オーナーご本人だけでなく、お子さんとお孫さんまでの三世代にご参加いただいています。これは、レオパレスというアパート(資産)や土地を次世代に受け継いでいく上でも、大変有効だと考えております。

## プロフェッショナルとして、社会の公器として

無論、このように多くの方々から支えていただき、社会からも多大なご期待をいただいている私たち自身の姿勢や取り組みが重要であることは言うまでもありません。

コーポレートガバナンスの面では、その整備・強化をもっとも重要な経営課題のひとつと位置づけ、公正かつ透明性の高い経営を行うべく、意思決定に対する牽制機能の強化やコンプライアンスの徹底などを図るとともに、IR活動を通じて私たちの事業運営状況を適時適切にお知らせし、皆様からのご意見をいただくよう努めています。

また、役職員一人ひとりがプロフェッショナルとしての誇りと社会的責任を持って日々の活動を行うことは、体制面の構築以上に重要です。私たちの事業は、「人」と「住まい」そして地球環境や地域社会を含めた「環境」に携わるもの。いわば、これ以上ないほどにCSR的な事業なのだという想いを、一人ひとりが強く心に持っていけるよう、今後も社内の啓発活動に努めていきます。

私たちが事業の基本としてきた「循環」の考え方は、今、さらに重要性を増していると考えます。人も、事業も、それからビジネスモデルも、すべて循環して初めて成り立つ。「自分たちさえ良ければ」という行動は、その瞬間では得をするかもしれませんが、いずれは自分たち自身の事業領域を狭めてしまうことになるのです。

私たちが企業として末永く存続し、社会や地球環境も含めた多くのステークホルダーの皆様にご貢献し続けていくために――。私は、地球環境や土地などの限りあるすべての資源を大事に使い、人と人との関わりを含めた、すべてのごとを循環させていくことを念頭に、事業全体をCSRの視点から推し進めていきたいと思っております。

株式会社レオパレス21  
代表取締役社長

北川 芳輝



良質なサービスと豊かな暮らしの提供

## 「貸し手の論理」から来る制約条件を取り払い、 住む人の多様性を受け入れる住まいの提供をめざしています。

私たちはこれまで、お客様——特に若い方々に対して、より快適で便利な住まいをご提供することを、賃貸事業の柱としてきました。しかし時は移り、今や私たちの住宅にお住まいになる方々のライフスタイルや年齢層も多様化しています。私たちは、お部屋の広さや形態などの面で、そうした方々の要望に応じていく必要があると考えています。

さらに、私たちは、少子高齢化が進む世の中においてご高齢の方、あるいは高齢になることを見据えてライフプランを立てている方が安心して暮らせる住まいとはどのようなものか？ コミュニケーションや心のケアまでできるご高齢者向け施設はできないのか？ なども真剣に考えていかなくてはなりません。

少子高齢化は、一方で若年労働力の減少を意味するといわれます。でも、本当にそうなのでしょうか？ 日本に学びたい、日本で働きたい外国人はアジアを中心に多くいます。しかし、彼らを受け入れる住まいは想像以上に少ないのです。私たちは外国の方々も普通に暮らせる環境をご提供したい。それは、日本の産業や社会を活性化させるインフラ作りでもあるはずだと考えているからです。

住宅問題の解決は、社会問題の解決にもつながる。私たちはそう信じて、今、住む人の多様性を受け入れる住まいのご提供に力を入れています。

専務取締役 専務執行役員

深山 英世



# 良質なサービスと豊かな暮らしの提供

私たちは、新しいライフスタイルの提案を通じて、お客様に安全、安心、快適な暮らしをご提供します。



## 便利で快適な住まいをご用意

清潔な外観や快適な設備はもちろん、ライフスタイルに合った住まいや、安心・安全を保障するセキュリティ設備やバリアフリー対応など、私たちは時代とお客様のニーズに合うお部屋をご提供し続けています。

### ワンランク上のサービスをご提供

従来よりも広めの面積のお部屋や、1・2階を占有して戸建感覚でお住まいいただけるメゾネットタイプのお部屋など、時代とお客様のニーズに合わせた新しいタイプの住宅の開発とご提供を進めています。また、ビデオ・オン・デマンドも見られるブロードバンドサービスの導入も順次進めています。

### 安心・安全にも配慮

お部屋の安全を確保するため、テレビモニター付きインターホンやカードキーなどのセキュリティ設備を導入しています。

### 建物のバリアフリー化を進める

小さなお子さんや高齢の方、あるいはお体が不自由な方にも安全・快適にお住まいいただけるよう、バリアフリー対応物件もご用意しています。

### 規格改訂されたISO9001 認証を取得

レオパレス21 建築事業部は2008年12月24日、品質管理規格ISO9001 (2008年発行最新版)の認証を本社および全支店で一括取得しました。今後とも徹底した品質管理のもと、お客様にご満足いただける商品をご提供します。



①レオネクストシリーズ「レビード」 ②テレビを使った快適ブロードバンドサービス「LEO-NET」 ③モニター付きインターホン ④カードキー ⑤ISO9001 認証書

## 住まい探しの困難を軽減

活動のテーマ 2

「短期間だけの住まいを探したい」「お部屋探しや契約手続きの手間を軽減したい」といったご要望に加え、外国人など保証人のご用意が難しい方のお部屋探しなどにも対応できる仕組みを導入しています。

### お部屋探しからお支払いまでインターネットで楽々

私たちのウェブサイトでは、外観や間取り、空室状況などお部屋に関するすべての情報を順次更新し、お申込み、お支払いまで行うことができるため、お忙しい方々や海外のお客様に大変喜ばれています。

### 期間やお支払い、保証人など多彩な契約条件をご用意

最短30日の短期間契約も可能なことに加え、お支払いは、月々お支払いいただく方法、まとめて前払いする割安プランなど、様々なプランをご用意しています。

### アジアにもレオパレスセンターを展開中

韓国語、中国語、英語、ポルトガル語を話せるスタッフを配置した「外国人専用デスク」を、全国に5箇所設置しています。また、アジアから来日される方々の利便性を高めるため、韓国を皮切りに、台湾、中国にもレオパレスセンターを設け、国内同様にリアルタイムでのお部屋情報のご提供から契約までのサービスをご提供しています。

### 住宅支援制度の実施

現在、派遣契約の中途解除や雇用の打ち切りなどで現住居の退去を余儀なくされ、住まいにお困りの方に安価なプランで快適な住まいをご提供する「レオパレス住宅支援制度」を実施しています。(2009年4月現在 1,650室提供)



レオパレス21の賃貸ウェブサイトTOP画面



レオパレスセンターソウル鐘路店とスタッフ

## 入居後の安心もご提供

活動のテーマ 3

鍵の紛失や設備の不具合から急な病気・災害まで、ひとり暮らしの「困った!」をサポートするサービスから、ご高齢の方々が安心して暮らせる施設型サービスまで、安心して暮らせる環境のご提供に力を入れています。

### コールセンターが急なご連絡にも対応

全国142ヶ所(2009年3月末現在)の管理センターに加え、夜間の緊急コールに対応するため、サービスセンターでは24時間体制で全国からの電話を受け付けています。

### 入居後のサポートサービス

水まわりのトラブルやカギ開けなど住まいのトラブルにお応えする住まいの現場急行サービス、カギを紛失した場合何でも無料でお取替えるカギの安心システム、健康に関するご相談を24時間受け付けている医療健康相談サービスなど、入居者様のご入居後の生活をサポートしています。

### 入居型・滞在型施設や介護サービスもご用意

首都圏を中心に50箇所ある「あすみ苑」では、入居型施設(優良老人ホーム、グループホーム)、滞在型施設(デイサービス、ショートステイ)、そして居宅介護支援や福祉用具のご提供などのさまざまなサービスを、およそ43,000の方にご利用いただいています。

(※数値はすべて2009年3月末現在)



サービスセンター



人生を楽しむコミュニティの構築:あすみ苑では高齢化社会と向き合い、安心と豊かに溢れる社会づくりを目指します。

### CSR活動の今後の方向性

「コミュニケーションの促進」が大きなテーマとなります。現在でも、あすみ苑に地域の子どもたちを招くなどの交流を行っていますが、今後は、レオパレス21の入居者様同士の交流や、入居者様と地域社会、あすみ苑との交流などを進めていきたいと考えています。


 地域社会への貢献

地域社会に何をすべきなのか。どうすれば貢献できるのか。  
その答えを探すため、身近なことから活動を始めています。

管理戸数、約50万戸。

事業所の数は250を超え、物件所在地となっている自治体の数は1,000に届こうとする今、全国各地にこれだけの規模の拠点を持つようになった私たちは、そこに暮らす方々を含めたすべてが「レオパレス」として地域の方々から日々認識されています。

したがって、まずはお住まいの方々のマナー向上を含め、一つひとつのアパートをしっかりと管理・運営することが、私たちが地域で受け入れられるための大前提であり、社会的な責任でもあります。

では、それ以外に私たちにはどのような地域への貢献ができるのか。そのひとつの方法は、私たちの拠点の活用にあると考えます。たとえば、当社が管理するすべてのアパートの外壁に、防犯灯をつけたり、すべての事業所を子どもの安全を守る拠点としたりできれば、地域の安心・安全を守るお手伝いができるはずです。

オーナー様との協働も鍵になると考えています。オーナー様は、私たちのパートナーであると同時に、その地域で暮らす人でもあります。その方々と一緒に、たとえば地域の清掃活動など身近なことから始めて、皆様の声を聞きながら、その地域に本当に必要な社会貢献を育てていきたい。私たちは、そう考えています。

数年後のこのレポートでは、支店ごと・地域ごとに、その特性やご要望に応える個性的な地域貢献活動とその成果をご報告できることを信じて——私たちは、今、地域貢献活動のスタートを切りました。

常務取締役 常務執行役員

深山 忠広



# 地域社会への貢献

私たちは、企業市民として積極的に社会貢献活動に参加することを通じて、社会の皆様とのコミュニケーションを深めるとともに地域社会の発展に貢献します。



グアムでの清掃活動：2009年4月1日 新入社員が全員参加し、レオパレスリゾート内、タモン地区およびアガニア地区において清掃活動を実施。



## パートナーの協力を得て活動を広げる

活動のテーマ 2

私たちは、社員はもちろん、事業のパートナーであるオーナー様や当社が支援するスポーツ選手など、さまざまな方々とともに活動を行うことで、より広範囲かつ多彩な地域貢献を実践しています。

## 安全で住みよい地域社会づくりに貢献する

活動のテーマ 1

国内に約50万戸のお部屋と250を超える事業所を持つ私たちのネットワークを、安心・安全で快適な街づくりに役立てていくこと。それが、私たちのCSR活動の基本です。

### 安心・安全な社会づくりのために

全国にある支店のうち、223箇所を「子ども110番」に登録し、地域の安全と安心に貢献しています(2009年3月末現在)。また、オーナー様の協力を得て、アパート外壁への防犯灯の設置も進めています。

### 地域のルールを入居者様に守ってもらうために

忙しい生活の中では、ついついごみ出し日を忘れることも。私たちは、お部屋についているブロードバンドサービス上でごみ出し日をお知らせすることにより、入居者様が地域のルールを守れるよう、サポートしています。



「LEO-NET」上で、棟毎のごみ出しカレンダーや粗大ゴミの連絡先などを配信。

### 子ども110番とは・・・

近年、児童・幼児を巻き込んだ事件が多発していることから、PTAや自治体が主体となって子どもの緊急避難所を設置する動きが広まっています。避難所として協力するのは店舗や在宅率の高い民家を中心としています。



### オーナー様参加による活動

当社の社員が行ってきた清掃活動は、2008年1月からはオーナー様とご家族にご参加いただく活動へと発展し、大変多くの方にご協力いただいています。

### スポーツ選手の参加協力を得ての活動

当社の女子ソフトボール部は、試合で日本各地を回る際に、授産施設や学童保育所などを訪問し、利用者の方々と交流を図っています。また、2009年3月からはJリーグとタイアップし、子ども向けのサッカー教室や試合観戦と組み合わせた清掃活動を開始し、毎回多くの方々に参加いただくなど早くも好評を得ています。

### 災害地域への支援

私たちは企業市民として、また人々の暮らしに関わる事業を営む企業として大規模災害の被災者の皆様に対する支援を行っています。当社が企業としての義援金を提供するほか、社員やお客様、オーナー様にも救援募金活動にご協力いただいています。



レオパレス21の女子ソフトボールチームは実業団1部リーグに参加しています。レオパレス21は、Jリーグのオフィシャルスポンサーです。



オーナー様とご家族参加の清掃活動「街をきれいに、街を笑顔に。」ホームタウンみんなで清掃プロジェクト

## CSR活動の今後の方向性

志は高く、そして行動は身近なことから着実に。たとえば、2008年7月から全支店で始めたペットボトルキャップ(「エコキャップ」)の回収は、2009年3月末現在で1,264,436個が集まりました。これは、発展途上国の子ども1,580人分のワクチンが買える量に相当します。私たちは、このように地道な活動を継続することで社員一人ひとりの意識を、そして事業パートナーであるオーナー様の意識をCSRに向け、日々の事業活動を通じた地域貢献を進めていきます。



人と住まいに関わる企業だからこそ。そして多くの入居者様とオーナー様がいるからこそ、の活動をめざしています。

2007年度の日本の温室効果ガスの総排出量は、13億7,400万トン(CO<sub>2</sub>換算)。  
気候変動枠組条約の基準年(1990年度)対比では13.8%増加しています\*。

このうち、家庭部門が排出した温室効果ガスは、  
2007年度で約6,277万トン(CO<sub>2</sub>換算)。1990年度比で10.8%増加した状態にあり、  
その削減は、日本が京都議定書のCO<sub>2</sub>削減目標を達成する上で、  
欠かせないものとなっています。

住まいをご提供する企業として、私たちには環境問題に対して大きな責任があります。  
テレビを見る時間を1日1時間減らすと1年間で約30kg。使っていない電源プラグを  
コンセントから抜くと1年間で約60kgのCO<sub>2</sub>排出量が削減できるという試算も\*\*。  
私たちには、50万戸のレオパレス物件にお住まいの方々がいらっしゃるからこそ、  
貢献できることも多いのではないかと考えております。

オーナー様との関係も、活動の鍵となります。  
2008年より、私たちは、オーナー様とともに、社会貢献活動——  
とりわけ環境配慮活動を開始しました。  
また、建物自体の環境配慮を進めるためにも、  
オーナー様の理解促進も図っています。

\*資料:「日本国温室効果ガスインベントリ報告書 2009年4月」  
(温室効果ガスインベントリオフィス(GIO)編、環境省地球環境局地球温暖化対策課 監修)

\*\*資料:東京電力「TEPCO:くらしのサポート」を参考に算出  
<http://www.tepco.co.jp/life/custom/e-diet/method/index-j.html>  
平成19年度環境省委託事業「CO<sub>2</sub>削減チャレンジゲーム(LDK編)」  
省エネ家電買い換え体験プログラムあいち省エネ型家電製品普及協議会  
<http://www.kankyosoken.or.jp/img/rulebook.pdf>

取締役 専務執行役員

宮田 博之



# 地球環境にやさしい社会の実現

私たちは、事業活動が地球環境に与える影響の大きさを認識し、企業活動の全域で環境負荷の低減を図り、持続可能な社会の実現を目指します。



レオパレス21はチーム・マイナス6%（温室効果ガスを減らすための取り組み）に参加しています。



## 当社オフィスの環境負荷を減らす

小さな活動も継続すれば大きな効果となり、活動の実践を通じた社員一人ひとりの意識の変化は、さらに大きな成果を生み出す——私たちはそう信じて、オフィスの環境負荷を減らす活動に取り組んでいます。

### エネルギーの節約を推進

レオパレス21の全支店では、クールビズ(冷房の28℃設定)とウォームビズ(暖房の20℃設定)を実施しています。また、およそ3,600台の車輦にステッカーを貼付して、アイドリング・ストップを励行しています。

### グリーン購入の推進

当社では、建築資材や備品のグリーン購入を推進しています。今後は、グリーン購入法における特定調達品目の調達率100%を目指すとともに、特定調達品目以外の資材についても選定を進め、「グリーン調達」へと移行します。



クールビズポスター

ウォームビズポスター



アイドリングストップステッカー

## 当社建築物の環境負荷を減らす

私たちのアパートは、いったん建設すればその後数十年はその場所であり続け、多くの人の住まいとして働き続けます。その責任を十分自覚し、私たちは建物の環境負荷を減らす活動に取り組んでいます。

### 環境負荷の低減を進めるために

当社が建築する物件では、ホルムアルデヒドを始めとしたシックハウス症候群の原因物質を極力減らすため、内装素材や設置家具の選定には十分配慮しています。また、廃棄物の適切な処理の徹底にも努めています。

### 環境にやさしい設備の導入に向けて

今後は、環境にやさしい設備の導入も検討していきます。当社が2008年6月に販売を開始した「ラヴォ・セルナ」のモデル棟では、太陽光発電や雨水の貯水タンク、保水性舗装などを備えました。



①太陽光発電：太陽光発電パネルを屋上に設置することで、日中の電力をまかないます。②雨水の貯水タンク：200ℓ(およそ20分のシャワー使用量と同じ水量)を貯水できます。③保水性舗装：実用化されればヒートアイランド対策に効果があるとされる舗装技術です。

## 入居者様、オーナー様の環境行動を促進する

入居者様にもオーナー様にも積極的な呼びかけを図るとともに、設備面にも工夫をこらし、環境配慮活動への取り組みを着実に広げています。

### 入居者様の環境行動を促進するために

#### ○節電

レオパレス21のアパートでは、エアコンのつけっ放しや消し忘れを防止するため、3時間で自動的に電源が切れるオリジナルの装置を設置しています。また、コンセントには省エネを喚起するシールを貼り、節電のご協力をお願いしています。

#### ○節水

節水栓・節水型シャワーヘッドを新築物件に標準設置しており、今後も設置を進めていきます。また、あずみ苑ではトータル節水システムの導入を進めております。

### オーナー様の環境行動を促進するために

2008年12月には、オーナー会員組織「クラスエル」と当社がともに環境配慮活動に取り組むエコロジープロジェクト「エコ広場」を開始しました。



省エネ喚起シール



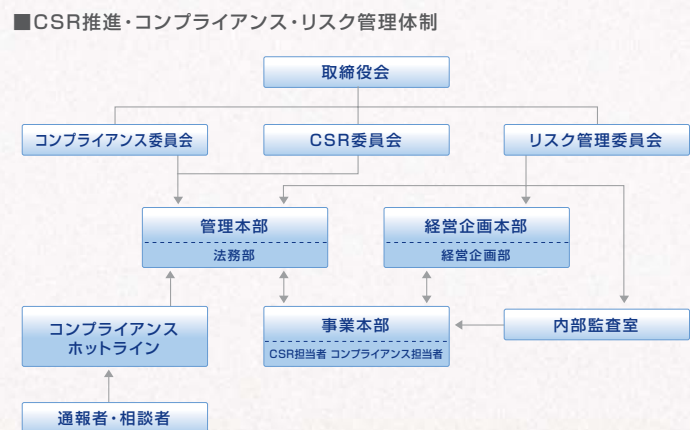
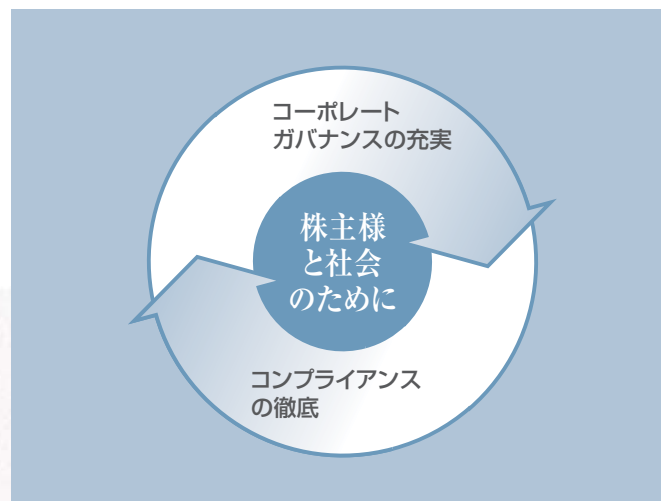
ガムのピーチクリーン：ピーチクリーンを終え、充実感いっぱいの笑顔で記念撮影。

### CSR活動の今後の方向性

当社のCSR活動の中でも、とりわけこの環境配慮活動については社員の意識も日々高まっており、活動内容も社員の発案によるものが多いのが特徴です。最近では、社員の提言を受けて、アパート内の共有部分(廊下など)の電気をLEDや省エネタイプの電灯に切り替える活動を始めており、今後もさらに取り組みを進めていく予定です。

# 健全で透明性の高い事業活動

私たちは、社会に対する説明責任を果たすため、コーポレートガバナンスを強化、コンプライアンスを徹底し、健全で透明性の高い事業活動を行います。



## コーポレートガバナンスの充実



当社は、コーポレートガバナンスの整備、強化を最重要経営課題のひとつとして、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指して経営体制や経営組織、経営システムの整備に努めています。

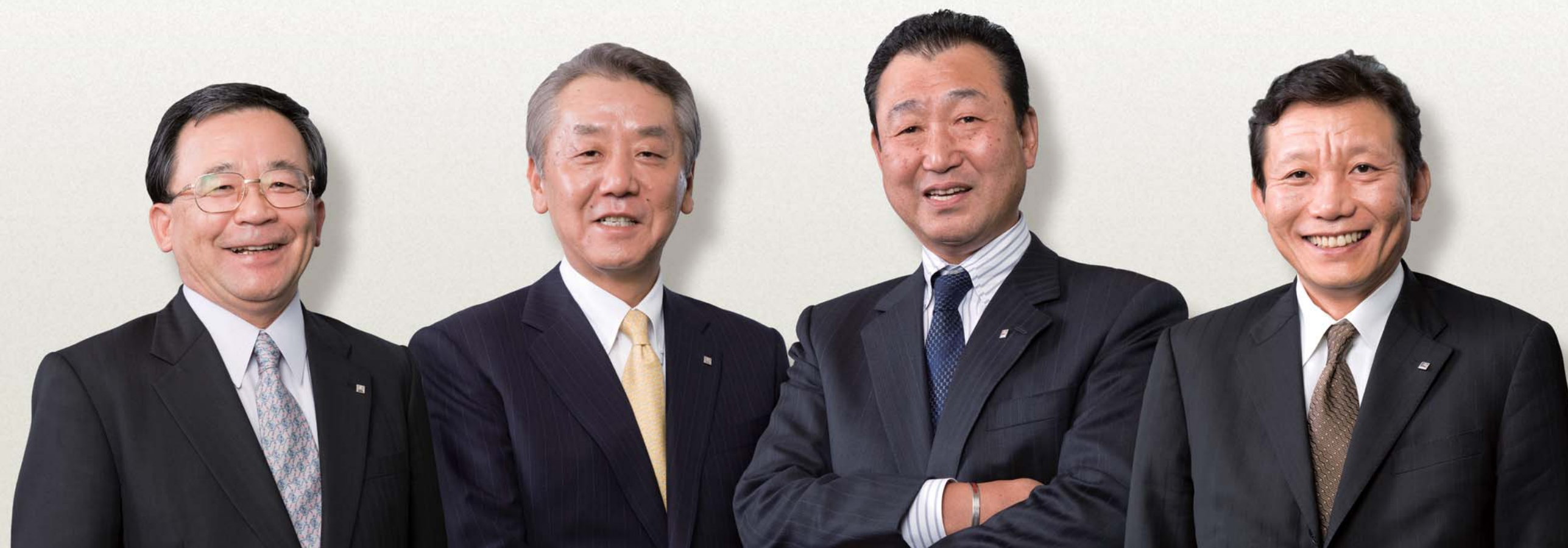
### 意思決定と業務執行の体制

当社のガバナンス体制は、意思決定機関である取締役会と、その監査機関である監査役会から成ります。また、経営の意思決定と業務執行の迅速化を図るため、2007年6月より執行役員制度を導入しています。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臨時取締役会を開催し、経営方針を含む重要な業務執行を決定するとともに、取締役の業務執行を監督する役割を担っています。

### 監査体制

意思決定に対する牽制機能を強化すべく、監査役4名のうち2名を社外監査役としています。監査役会での監査計画に基づき、取締役会などの重要会議への出席や業務状況調査などを通じて監査の実効性をあげる体制をとっています。なお、代表取締役社長の直属部署である内部監査部門は監査役と連携して監査を行い、結果は毎月の取締役会で報告しています。

写真左より：  
取締役専務執行役員  
宮田 博之  
専務取締役専務執行役員  
深山 英世



写真左より：  
代表取締役社長  
北川 芳輝  
常務取締役常務執行役員  
深山 忠広

1 コーポレートガバナンスの充実

IR活動の充実

ウェブサイトを通じてタイムリーで分かりやすい情報発信を行うことはもちろん、株主、投資家の皆様との対話機会の充実を目指して、積極的なIR活動を行っています。株主・個人投資家の皆様に対しては、年2回発行の報告書（株主投資家通信）に加え、年5回以上の個人投資家向け会社説明会を実施しています。また、機関投資家の皆様に対しては、インベスターズガイドの発行（日英別冊／年刊）のほか、決算説明会の開催や個別のIRミーティング、海外IR活動などの機会を設け、直接対話を推進しています。



個人投資家説明会



アニュアルレポート インベスターズガイド

2 コンプライアンスの徹底

私たちは、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とし、信頼の確立やお客様の尊重などについて定めた「企業倫理憲章」の精神の浸透と徹底に力を入れています。

コンプライアンスホットライン

当社では、法令違反や不正行為などを発見した場合に、社員からの相談や通報を受け付ける「コンプライアンスホットライン」を社内（法務部）および社外（弁護士事務所）に設けています。コンプライアンスホットラインは、公益通報者保護法および当社内部通報規程に則って通報者の保護とともに調査結果に基づく適切な対応で問題点を改善しています。また、2008年より受付対象範囲を拡大し、会社に対する意見も受け付けることで、「目安箱」としての役割も果たしています。

コンプライアンスマニュアル・カード

当社グループの全役職員が企業倫理憲章に対する理解を深め、業務遂行において実践できるよう、企業倫理憲章に基づく行動基準を定めたコンプライアンスマニュアルを全役職員に配布し、周知徹底を図っています。また、企業倫理憲章とコンプライアンスホットラインについて記載したカードを全役職員が常に携行しています。



コンプライアンスホットラインポスター



コンプライアンスマニュアル



コンプライアンスカード

教育研修

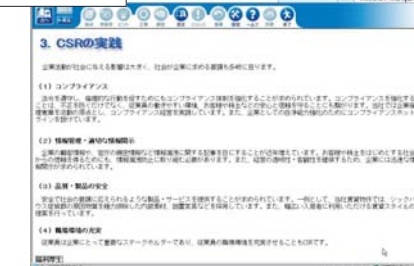
コンプライアンスの推進には、役職員一人ひとりに意識・知識を徹底することが必要かつ重要となります。当社では、社内・社外講師による集合研修をはじめ、Eラーニングによるオン・デマンド研修など定期的な研修を継続的に実施し、コンプライアンスと倫理観の更なる向上を図っています。また、四半期に1回、コンプライアンスに関する広報誌「Compliance Newsletter」を発行し、コンプライアンスに関わる各種テーマを取り上げて特集するとともに事例なども紹介し、全社員にコンプライアンス意識を徹底しています。

コンプライアンス意識調査（モニタリング）

2008年より、全社員を対象にコンプライアンス意識調査（WEB上でのアンケート形式）を実施し、意識の定着度や各種施策の効果を計り検証分析するとともに、今後の課題を抽出し、研修をはじめとする各種施策に反映させています。

反社会的勢力への対応

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、毅然とした対応を行っています。



Eラーニング「CSRと企業倫理」テキスト例



コンプライアンスニュースレター

# 良好な職場環境の構築

社員一人ひとりの個性を尊重し、社員の持っている能力を十分に発揮できる職場環境をつくれます。



## 活動のテーマ 1 福利厚生充実で働く環境を整える

私たちは、従業員が健康に働き続けるための環境を整えるため、「食」「住」の面からの生活サポートを中心に、福利厚生を充実させています。

自宅通勤が困難な従業員は、当社が建築したアパートを社宅として利用できます。また、本社と主要支店に設置した社員食堂では、安価で充実した食事を提供しています。さらに、社員とその家族は無料\*で外部の専門機関からメンタルヘルスサポートのカウンセリングを受けられる制度や、一子ごとに出産祝い金を支給する制度など、家族の応援に報いるための仕組みも整えています。  
\*面談カウンセリングの場合は年5回まで無料。



社員食堂

保養所「ステラタワー神立」

## 活動のテーマ 2 多様な人材の活躍機会をつくる

私たちは、若い人材や女性、ご高齢の方々や障がいをお持ちの方など、多彩な人材がそれぞれの能力を発揮して活躍できるような環境づくりを進めています。

### 年齢や性別に関係なく活躍できる職場へ

当社従業員の平均年齢は32歳(2009年4月現在)。一般的に「お客様との商談はベテラン社員が担当する」といった企業が多いなか、私たちは新入社員にも積極的にチャレンジの機会を与え、経験を積めるよう配慮しています。

### 女性の活躍機会も多い

オーナー様やお客様とのきめ細やかなコミュニケーションはもちろん、営業職として活躍している女性も多くいます。今後は管理職としても女性の登用を積極化していきます。



ブロードバンド推進部のスタッフ

レオパレスセンター熊本店のスタッフ

レオパレス21として初めてお届けするCSRレポートを、最後までお読みいただきありがとうございました。

私たちのCSR活動は、まだ始まったばかりです。しかし、人を、住まいを、環境を扱っている私たちのビジネスは、これまでも、事業そのものがCSRでありました。

だからこそ私たちは、プロフェッショナルとしての責任感と倫理観を持って常に研鑽を積み、社会に対して責任を果たしていかなくてはならない——。今、その思いを新たにしています。

地球環境も、土地も、人も。限りあるすべての資源を大事に使い、循環させていくこと。私たちの事業の根幹にあるこの考え方は、CSRにも通じるものだと考えます。その思いを込めて、今回のCSRレポートの各章には、それぞれの活動を「循環」の形で示しました。

来年度のレポートでは、この「循環」がさらに進んでいるように。

私たちならではの社会貢献ができていくように。

その思いを胸に刻み、私たちは日々の事業活動を真摯に進めてまいります。

## 沿革

昭和48年 8月	株式会社ミヤマ設立。不動産仲介業務を主とする	平成13年 3月	管理戸数が15万戸に
昭和51年 8月	資本金1,200万円に増資	5月	「リロマンスリーレオパレス」販売開始
昭和53年 3月	資本金4,000万円に増資	6月	不動産証券化商品「レオパレス・リート」を発売
昭和54年 4月	資本金1億円に増資	7月	ホームページをリニューアル、リアルタイムな物件検索と決済が可能に
昭和59年12月	資本金1億2,000万円に増資	11月	女子ソフトボール部発足
昭和60年 4月	資本金1億3,200万円に増資	平成14年 2月	「マンスリーレオパレスフラット」販売開始
4月	都市型アパート「レオパレス21」の本格的販売開始	4月	「レオパレスワールド名古屋」オープン
昭和61年 3月	資本金4億5,200万円に増資	4月	「レオパレスセンターソウル」オープン
昭和62年 3月	資本金7億6,000万円に増資	9月	「ホテルレオパレス新潟」オープン
4月	賃貸センターの名称を「レオパレスセンター」に改称	10月	管理戸数が20万戸に
9月	資本金27億4,000万円に増資	12月	公募により、資本金372億434万円に増資
昭和63年 1月	入居者を会員制にした独自の組織を発足し、会員募集を開始	平成15年 1月	第三者割当(オーバーアロットメント)により、資本金375億66万円に増資
1月	「ミヤマグアムInc.」(現MDIグアム コーポレーション)設立	2月	「ホテルレオパレス四日市」オープン
平成元年 2月	資本金44億1,700万円に増資 株式会社店頭公開	4月	「ホテルレオパレス仙台」オープン
9月	「ホテルレオパレス札幌」オープン	8月	「ホテルレオパレス旭川」オープン
10月	社名を「株式会社エムディアイ」(MDI)に変更	9月	「ホテルレオパレス岡山」オープン
11月	「ホテルレオパレス名古屋」オープン	11月	レオパレスリゾートホテル「ベルヴェデーレ」オープン
平成 2年 4月	資本金224億8,450万円に増資	平成16年 1月	管理戸数が25万戸に
5月	大阪支店新社屋完成、移転	3月	東京証券取引所市場第一部に上場
6月	バリ・トリアノンパレスホテルの株式を取得し、資本参加	9月	公募により、資本金556億4,066万円に増資
平成 3年 3月	本社新社屋完成、現在地へ	平成17年 1月	住宅事業部・シルバー事業部を創設
平成 5年 7月	「レオパレス・リゾート・マネンガンヒルズ・グアム」オープン	3月	管理戸数が30万戸に
平成 9年 2月	「ウェスティン・リゾート グアム」オープン	11月	シルバー事業第一号施設としてグループホーム「あずみ苑並木町」開設
平成10年 3月	管理戸数が10万戸に	12月	「ザ・レオパレススパ」オープン(グアム)
10月	JAL/JALカードと提携「レオパレスマイルージサービス」スタート	平成18年 4月	管理戸数が35万戸に
10月	「レオパレス21」1998グッドデザイン賞を受賞	平成19年 4月	「ホテルレオパレス博多」オープン
平成11年 4月	「レオパレスワールド新宿」オープン	6月	管理戸数が40万戸に
10月	「レオパレスワールド大阪」オープン	平成20年 4月	管理戸数が45万戸に
10月	「マンスリーレオパレス」スタート	平成21年 1月	新ブランド LEO NEXT 誕生
12月	「レオパレスワールド福岡」オープン	4月	管理戸数が50万戸に
平成12年 2月	第三者割当により、資本金305億2,435万円に増資		
7月	社名を「株式会社レオパレス21」に改称		

## 企業概要

### ■ 会社概要 (2009年4月1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 電話03-5350-0001(代)
代表取締役社長	北川 芳輝
設立	1973年8月17日
資本金	556億4,066万円
発行済株式総数	1億5,954万株
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	9,800名
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(9)第2846号
建築工事業許可	国土交通大臣許可(特-20)第11502号
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第36122号
貸金業登録	関東財務局長登録(8)第00581号
加盟団体	社団法人日本住宅建設産業協会 社団法人東京都貸金業協会 社団法人プレハブ建築協会
関係会社	(株)レオパレス・リーシング (株)レオパレス・ファイナンス レオパレス少額短期保険(株) (株)レオパレストラベル LEOPALACE GUAM CORPORATION トーヨーミヤマ工業(株)

### ■ 役員 (2009年4月1日現在)

代表取締役社長	北川 芳輝
専務取締役専務執行役員	深山 英世
常務取締役常務執行役員	深山 忠広
取締役専務執行役員	宮田 博之
取締役常務執行役員	木村 鋼
取締役常務執行役員	三池 嘉一
取締役執行役員	阿部 聡
取締役執行役員	北川 洋輔
取締役執行役員	武田 浩
取締役執行役員	持田 直道

### ■ 監査役

常勤監査役	香田 義隆
常勤監査役	上原 義則
監査役	藤原 浩一
監査役	松下 正美