



第40期定時株主総会 招集ご通知

開催情報

▶日時

平成25年6月27日（木曜日）

開会 午前10時

▶場所

東京都中野区本町二丁目54番11号

本社地下1階 イベントホール

▶決議事項

第1号議案 取締役8名選任の件

第2号議案 監査役1名選任の件



ごあいさつ

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誠にありがたく厚くお礼申し上げます。「第40期定時株主総会招集ご通知」をお届けするにあたり、ひと言ごあいさつ申し上げます。

当社では、2013年3月期に創業40周年を迎え、新たなチャレンジを通じて未来を作っていくことを指針とした新中期経営計画「Creating Future」を策定、スタートいたしました。初年度である当期におきましては、「成長に向けた土台作り」をテーマに、賃貸事業、建築請負事業それぞれ積極的に取り組みを実行した結果、売上高では前期を下回ったものの、利益面では増益となるなど、基本方針である「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益体制の確立」に向け、着実に進行していることを、まずはお報告させていただきます。

今期は、新中期経営計画の2年目の「新たな成長ステージへの挑戦の年」として、前期に作り上げた土台をもとに、サービスの強化・管理物件の競争力向上を通じて収益の最大化を図ってまいります。

株主の皆様には、引き続きご厚情を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社レオパレス21
代表取締役社長

深山 英世

経営の基本方針

新しい 価値の 創造

1

時代のニーズをしっかりと見据えながら、柔軟な発想と活力のある全員参画のチームワークで当社にしかできない新しい価値を創造します。

2

お客様の喜びを、自らの喜びとし、常に商品、サービス、技術を進化させ企業として成長し続けます。

3

業界のリーディングカンパニーとして、より快適な暮らしと豊かな社会づくりに貢献し、社会全体に新しい価値をもたらします。

不動産に関する「ワンストップ サービス プロバイダー」

賃貸事業

建築請負
事業

ホテル・
リゾート事業

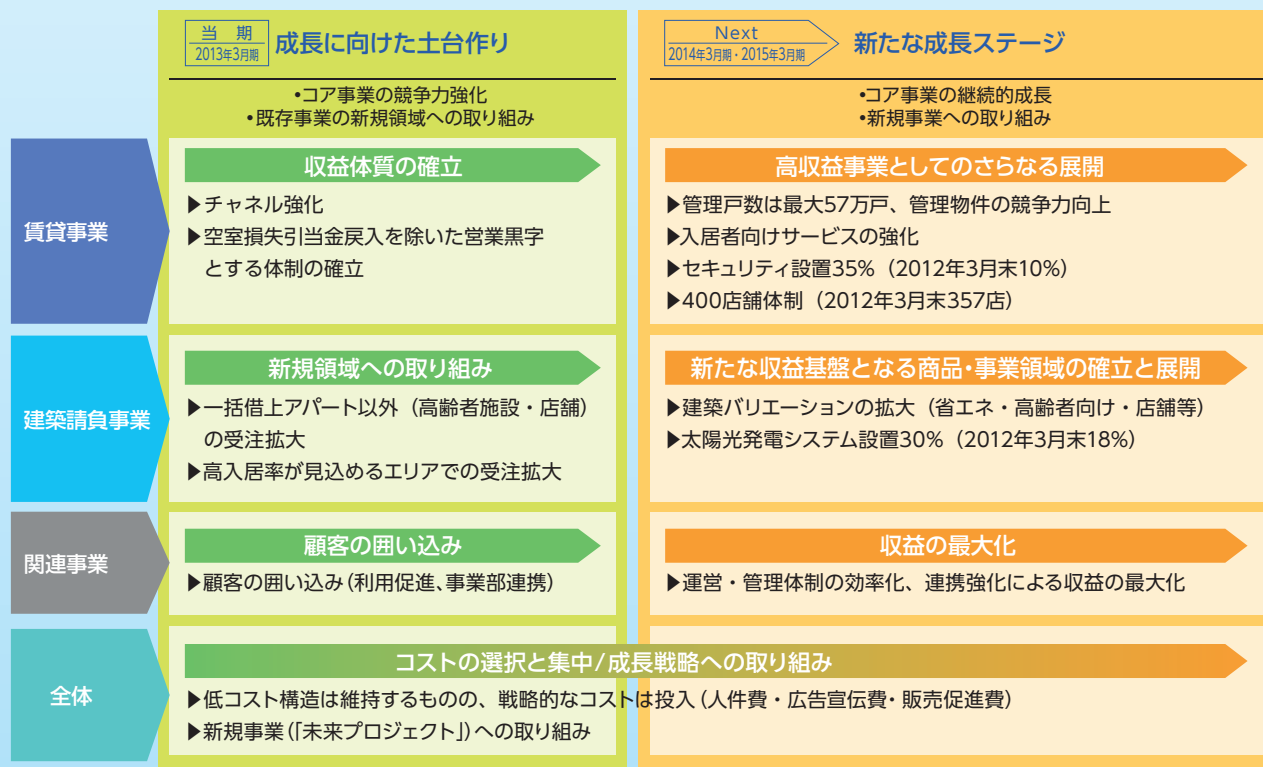
シルバー・
その他事業

◀ 基本方針 ▶

賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益体制の確立

- (1) ストックビジネス（賃貸事業）を中心に据えた収益体質の確立
- (2) コア事業を主軸としたグループ収益の最大化
- (3) ノンコア事業の収益管理体制の構築
- (4) 低コスト構造の維持と、戦略的コストの選択と集中
- (5) 新たな社会価値を創出する施策の実行と、新事業の創出による成長の追求

Creating Future

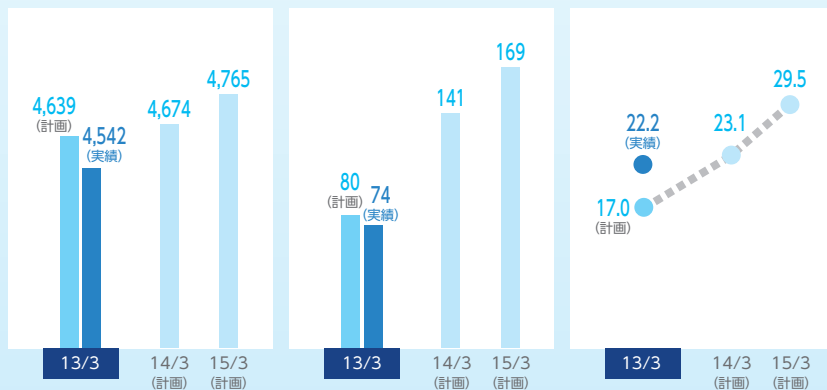


新中期経営計画『Creating Future』進捗状況

●売上高 (億円)

●営業利益 (億円)

●自己資本比率 (%)



●新中期経営計画『Creating Future』

(単位: 億円)

	2013/3期		2014/3期 計画	2015/3期 計画
	計画	実績		
売上高	4,639	4,542	4,674	4,765
営業利益	80	74	141	169
当期純利益	55	133	110	135
純資産	428	581	580	765
自己資本比率 (%)	17.0	22.2	23.1	29.5
営業キャッシュ・フロー	24	60	120	133
ROE (%)	14.3	29.0	21.8	20.0
EPS (円)	29.2	74.5	54.2	62.4
ROA (%)	2.2	5.1	4.4	5.2
総受注高	768	730	801	789
期中平均入居率 (%)	83.0	82.9	85.0	85.8

CONTENTS

第40期
定時株主総会招集ご通知 5

議決権行使のご案内 7

株主総会参考書類 9

第1号議案 取締役8名選任の件
第2号議案 監査役1名選任の件

事業報告 15

企業集団の現況に関する事項
会社の株式に関する事項
新株予約権に関する事項
会社役員に関する事項
会計監査人の状況
会社の体制および方針

連結計算書類 33

連結貸借対照表／連結損益計算書
連結株主資本等変動計算書

計算書類 36

貸借対照表／損益計算書
株主資本等変動計算書

連結計算書類に係る
会計監査人の監査報告 39

計算書類に係る
会計監査人の監査報告 40

監査役会の監査報告 41

TOPICS 43

IRインフォメーション 47

株主様ご優待について 49

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

監査報告書

お知らせ

証券コード：8848
平成25年6月7日

株主各位

東京都中野区本町二丁目54番11号

株式会社 レオパレス21

代表取締役社長 深山英世

第40期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第40期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、以下のいずれかの方法により議決権を行使することができますので、平成25年6月26日(水曜日)午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。**詳しくは▶P7をご参照ください。**

【書面による議決権行使の場合】

後記株主総会参考書類(9頁から14頁)をご検討くださいますして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

なお、議案につき賛否の表示のない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取り扱いいたします。

【インターネット等による議決権の行使の場合】

当社の指定する議決権行使ウェブサイト(<http://www.evotep.jp/>)にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に記載されたログインID、仮パスワードをご利用になり、後記株主総会参考書類(9頁から14頁)または議決権行使ウェブサイトに掲載しております参考書類をご検討の上、画面の案内に従って、賛否を入力してください。インターネットによる議決権行使に際しましては、後記7頁から8頁を必ずご確認くださいませようお願い申し上げます。

また、議決権行使書とインターネットによる方法と重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものとしたします。

詳しくは▶P7～8をご参照ください。

敬具

記

1. 日 時	平成25年6月27日(木曜日) 午前10時(受付開始午前9時)
2. 場 所	東京都中野区本町二丁目54番11号 本社地下1階 イベントホール (末尾の会場ご案内図をご参照ください。)
3. 目的事項	
報告事項	<ol style="list-style-type: none"> 第40期(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで) 事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件 第40期(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで) 計算書類報告の件
決議事項	
第1号議案	取締役8名選任の件
第2号議案	監査役1名選任の件

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類および連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト(下記URL)に掲載させていただきます。

管理信託銀行等の名義株主様(常任代理人様を含みます)につきましては、株式会社東京証券取引所等により設立された合弁会社である株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームの利用を事前に申し込まれた場合には、当社株主総会における電磁的方法による議決権行使の方法として、インターネットによる議決権行使以外に、当該プラットフォームをご利用いただくことができます。

「連結計算書類の連結注記表」および「計算書類の個別注記表」につきましては、法令および当社定款第14条の定めにより、当社ウェブサイト(下記URL)に掲載しておりますので、本招集ご通知の添付書類には記載しておりません。従いまして、本招集ご通知の添付書類の連結計算書類および計算書類は、監査役または会計監査人が監査報告または会計監査報告を作成するに際して監査をした連結計算書類および計算書類の一部であります。

<http://www.leopalace21.co.jp/ir/>

- ・ 節電への協力の為、当日、当社の役員および係員はクールビズ(ノーネクタイ)にて対応させていただきますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- ・ 株主の皆様におかれましても、軽装にてご出席くださいますようお願い申し上げます。
- ・ 株主懇親会ならびに粗品の配布等は予定しておりませんので、予めご了承いただきますよう、よろしくようお願い申し上げます。

議決権行使のご案内


A 株主総会へ出席する場合

第40期定時株主総会



議決権行使書用紙を会場受付へご提出ください。
また、本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。

B 議決権行使書を郵送する場合



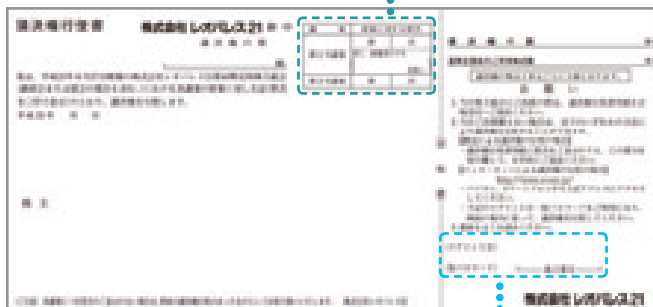
各議案の賛否を表示の上、平成25年6月26日（水曜日）午後6時までに到着するようにご返送ください。議決権行使書ご記入方法については、以下をご参照ください。

C インターネットによる議決権行使の場合



当社の指定する議決権行使ウェブサイト (<http://www.evote.jp/>) にアクセスいただき、同封の議決権行使書用紙に表示された「ログインID」および「仮パスワード」をご利用のうえ画面の案内にしたがって、議案に対する賛否をご入力ください。

■議決権行使書のご記入方法のご案内



ここに、各議案の賛否をご記入ください。

【第1号議案】

- 全員賛成の場合 ➡ “賛” に○印
- 全員否認する場合 ➡ “否” に○印
- 一部の候補者を否認する場合 ➡ “賛” を○印をし、否認する候補者の番号を記入

【第2号議案】

- 賛成の場合 ➡ “賛” に○印
- 否認する場合 ➡ “否” に○印

※ 各議案につきまして、賛否の記載が無い場合、“賛” の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

インターネットによる議決権行使に必要な、ログインIDと仮パスワードが記載されています。

インターネットによる議決権行使のご案内

インターネットによる議決権行使をご利用にあたって

インターネットにより議決権を行使される場合は、下記事項をご確認の上、行使していただきますようお願い申し上げます。当日ご出席の場合は、郵送（議決権行使書）またはインターネットによる議決権行使のお手続きはいずれも不要です。

1 議決権行使サイトについて

- インターネットによる議決権行使は、パソコンから当社の指定する議決権行使サイト（<http://www.evotest.jp/>）にアクセスしていただくことによるのみ実施可能です。（ただし、毎日午前2時から午前5時までは取り扱いを休止します。）
- インターネット接続にファイアーウォール等を使用されている場合、アンチウイルスソフトを設定されている場合、proxyサーバーをご利用の場合等、株主様のインターネット利用環境によっては、ご利用できない場合もございます。
- インターネットによる議決権行使は、平成25年6月26日（水曜日）の午後6時まで受け付けいたしますが、お早めに行使していただき、ご不明な点等がございましたらヘルプデスクへお問い合わせください。

3 複数回にわたり行使された場合の議決権の取り扱い

- 書面とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱っていただきますのでご了承ください。
- インターネットにより複数回数にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。

2 インターネットによる議決権行使方法について

- 議決権行使サイト（<http://www.evotest.jp/>）において、議決権行使書用紙に記載された「ログインID」および「仮パスワード」をご利用いただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。
- 株主様以外の方による不正アクセス（“なりすまし”）や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「仮パスワード」の変更をお願いすることになりますのでご了承ください。
- 株主総会の招集の都度、新しい「ログインID」および「仮パスワード」をご通知いたします。

議決権行使サイト

<http://www.evotest.jp/>

4 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用について

議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（ダイヤルアップ接続料金・電話料金等）は、株主様のご負担となります。

システム等に関する
お問合せ

三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部（ヘルプデスク）

電話 **0120-173-027**
(受付時間 9:00 ~ 21:00 通話料無料)

株主総会参考書類

第1号議案 取締役8名選任の件

本総会終結の時をもって、現任取締役7名全員は任期満了となります。つきましては、新たに取締役8名（うち6名は再任候補者です）の選任をお願いするものであります。

候補者番号	氏名	当社における地位・担当	
1	み 深 やま 山 えい 英 せい 世	代表取締役社長 社長執行役員	
2	み 深 やま 山 ただ 忠 ひろ 広	取締役 専務執行役員 営業総本部長 建築請負事業部長（兼務）	
3	せき 関 や 谷 ゆずる 譲	取締役 常務執行役員 総合企画本部長 経営管理本部副本部長（兼務）	
4	み 三 いけ 池 よし 嘉 かず 一	取締役 常務執行役員 ホテル・リゾート事業部長	
5	き 木 むら 村 こう 鋼	取締役 常務執行役員 建築請負事業部副事業部長	
6	た 田 じり 尻 かず 和 と 人	常務執行役員 経営管理本部長	新任
7	はら 原 だ 田 ひろ 博 ゆき 行	執行役員 経営管理本部副本部長 人事部長（兼務）	新任
8	た 田 や 矢 てつ 徹 し 司	取締役	社外

候補者番号

1

み や ま え い せ い
深山 英世

(昭和32年11月13日生)

所有する当社の株式の数

132,200株

● 略歴、当社における地位、担当

昭和52年10月 当社入社
 平成 2年 4月 営業第三部長
 平成 2年 6月 取締役
 平成 5年 1月 埼玉営業部長
 平成 8年 1月 常務取締役
 平成 8年11月 賃貸事業本部本部長
 平成15年 4月 専務取締役
 平成18年 6月 ブロードバンド事業本部本部長
 平成18年10月 賃貸事業本部 東日本営業本部本部長
 平成19年 6月 賃貸事業本部本部長
 平成20年 4月 営業統括本部副本部長／シルバー事業本部本部長／ホテル事業本部本部長
 平成21年 4月 専務取締役専務執行役員／経営企画本部長
 平成21年11月 賃貸事業部長／賃貸事業部レオパレスセンター統括部長／賃貸事業部BB推進部長
 平成21年12月 代表取締役副社長／賃貸事業部第1営業部長
 平成22年 2月 代表取締役社長（現任）／営業総本部長
 平成22年 6月 社長執行役員（現任）

● 重要な兼職の状況

Leopalace Guam Corporation 取締役

候補者番号

2

み や ま た だ ひ ろ
深山 忠広

(昭和41年1月21日生)

所有する当社の株式の数

11,500株

● 略歴、当社における地位、担当

昭和60年 9月 当社入社
 平成10年 7月 神奈川営業本部長
 平成14年10月 営業総本部長
 平成15年 6月 取締役 営業総本部副本部長
 平成18年 6月 請負事業本部副本部長
 平成18年10月 取締役常務執行役員／請負事業本部本部長
 平成19年 5月 常務取締役
 平成19年 6月 請負事業本部／東日本営業本部本部長
 平成21年 4月 常務取締役常務執行役員／営業総本部長／請負事業部長／請負営業部長
 平成21年10月 請負事業部営業企画部長
 平成22年 4月 建築請負事業本部長／建築請負事業本部東日本建築請負統括部長
 平成23年 5月 取締役専務執行役員（現任）／営業総本部長（現任）／賃貸事業部長
 平成24年 4月 建築請負事業部長（現任）

● 重要な兼職の状況

(株)レオパレス・リーシング 取締役／プラザ賃貸管理保証(株) 取締役
 レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司 董事長

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

候補者番号

3

せきや
関谷ゆずる
譲

(昭和32年9月1日生)

所有する当社の株式の数
8,900株

●略歴、当社における地位、担当

昭和55年 4月 (株)住友銀行(現株)三井住友銀行) 入行
 平成16年 4月 同行東京融資業務第四部部長
 平成17年 6月 同行北九州法人営業部長
 平成20年 4月 同行法人審査第一部と信モニタリング室室長
 平成22年 4月 当社出向/執行役員/管理本部副本部長
 平成22年 6月 取締役執行役員
 平成23年 5月 経営管理本部副本部長
 平成24年 4月 取締役常務執行役員(現任)/経営管理本部長
 平成25年 4月 総合企画本部長(現任)/経営管理本部副本部長(現任)

●重要な兼職の状況

Leopalace Guam Corporation 取締役

候補者番号

4

みいけ
三池よしかず
嘉一

(昭和32年7月8日生)

所有する当社の株式の数
64,900株

●略歴、当社における地位、担当

昭和51年 4月 (株)三景入社
 昭和55年10月 当社入社
 平成11年 4月 営業総本部部长
 平成11年 6月 取締役/営業総本部副本部長
 平成15年10月 賃貸事業本部副本部長
 平成18年10月 取締役常務執行役員(現任)/賃貸事業本部/西日本営業本部九州担当
 平成19年 6月 賃貸事業本部西日本担当
 平成20年 4月 賃貸事業本部東日本担当
 平成21年 4月 関連事業本部部长/シルバー事業部長
 平成22年 4月 賃貸事業本部部长/賃貸事業本部西日本賃貸・管理統括部長
 平成23年 5月 関連事業部長
 平成24年 2月 ホテル・リゾート統括部長
 平成24年 4月 関連事業部副事業部長
 平成25年 4月 ホテル・リゾート事業部長(現任)

●重要な兼職の状況

(株)レオパレストラベル 代表取締役/Leopalace Guam Corporation 取締役

候補者番号

5

きむら こう
木村 鋼

(昭和30年1月19日生)

所有する当社の株式の数
25,700株

● 略歴、当社における地位、担当

昭和56年 4月 (株)京王映画入社
 昭和59年 5月 当社入社
 平成 7年 5月 建築事業部建築部長
 平成11年 6月 取締役
 平成14年 5月 建築事業部長
 平成18年 6月 建築事業本部本部長
 平成18年10月 取締役常務執行役員 (現任)
 平成21年 4月 建築事業部長
 平成22年 4月 事業統括管理本部長
 平成23年 5月 建築請負事業部長
 平成24年 4月 建築請負事業部副事業部長 (現任)

候補者番号

6

たじり かずと
田尻 和人

新任

(昭和27年8月22日生)

所有する当社の株式の数
0株

● 略歴、当社における地位、担当

昭和50年 4月 (株)協和銀行 (現株)りそな銀行) 入行
 平成10年10月 同行 融資第四部 部長
 平成14年 6月 同行 融資第二部長
 平成15年 3月 (株)埼玉りそな銀行 融資第二部長
 平成16年 7月 りそな総合研究所(株)出向 東京コンサルティング部 部長
 平成20年 6月 同所 執行役員 東京営業部担当 兼東京営業部長
 平成21年12月 同所 常務執行役員 東京本社・東京営業部・埼玉営業部・コンサルティング部担当
 平成25年 4月 当社入社/常務執行役員 (現任) /経営管理本部長 (現任)

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

候補者番号

7

は ら だ ひ ろ ゆ き
原 田 博 行

新任

(昭和30年1月7日生)

所有する当社の株式の数
3,100株

●略歴、当社における地位、担当

昭和55年 4月 (株)日産社 入社
 昭和60年 1月 当社入社
 平成11年 4月 広告宣伝部長
 平成16年10月 人事部長
 平成19年 5月 執行役員
 平成23年 5月 総務法務部長
 平成24年 4月 執行役員 (現任) / 人事部長 (現任)
 平成25年 4月 経営管理本部副本部長 (現任)

●重要な兼職の状況

(株)レオパレス・スマイル 代表取締役

候補者番号

8

た や て つ じ
田 矢 徹 司

社外

(昭和38年12月14日生)

所有する当社の株式の数
1,800株

●略歴、当社における地位、担当

昭和62年 4月 (株)富士銀行 (現株みずほ銀行) 入行
 平成19年 4月 (株)経営共創基盤 取締役マネージングディレクター
 平成21年 9月 同社 代表取締役
 平成22年 6月 当社取締役 (現任)
 平成23年 3月 (株)経営共創基盤 取締役マネージングディレクター (現任)

●重要な兼職の状況

(株)経営共創基盤 取締役マネージングディレクター

(注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

2. 田矢徹司氏は、社外取締役候補者であります。

3. 同氏につきましては、その経歴を通じて培った豊富な知識・経験ならびに経営者としての見識を生かし、当社の経営全般に対してのご提言を頂くとともに、業務執行の監督機能を強化することを目的に社外取締役として選任をお願いするものであります。

4. 同氏は、現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は本総会終結の時をもって3年となります。

5. 当社と同氏との間で、会社法第427条第1項の規定により同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しており、同氏の再任が承認された場合には、本契約を継続する予定であります。

第2号議案 監査役1名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役渡邊眞也は任期満了となります。つきましては、新たに監査役1名の選任をお願いするものであります。

本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

や ま だ む つ ひ ろ
山 田 睦 裕

新任
(昭和27年3月13日生)

所有する当社の株式の数
12,800株

● 略歴、当社における地位

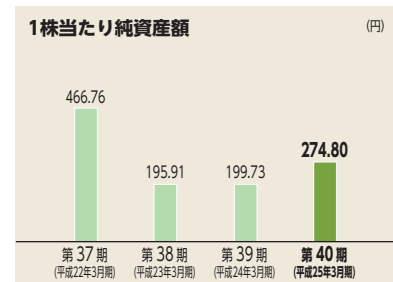
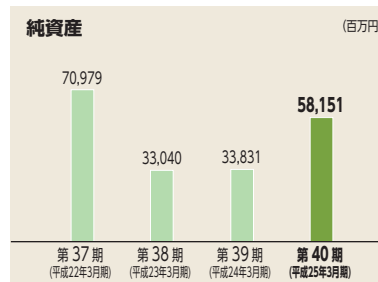
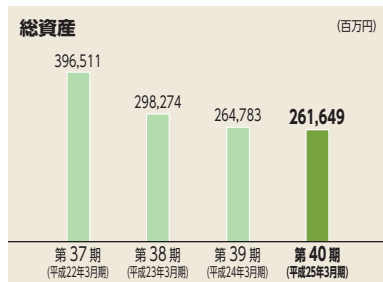
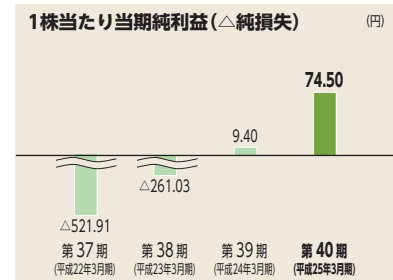
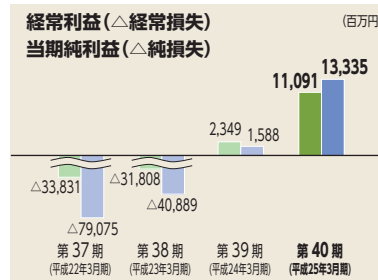
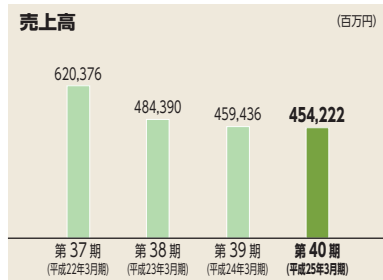
昭和49年 4月 (株)協和銀行 (現(株)りそな銀行) 入行
平成14年 1月 当社入社/経理部長
平成19年 5月 執行役員
平成22年 4月 法務部長
平成23年 5月 総務法務部 法務グループ部長
平成23年 6月 プラザ賃貸管理保証(株) 代表取締役 (現任)

- (注) 1. 山田睦裕氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. プラザ賃貸管理保証(株)は当社の子会社であります。山田睦裕氏は代表取締役を平成25年6月26日をもって退任する予定です。

事業報告 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

企業集団の現況に関する事項

●企業集団の財産および損益の状況の推移



区分		第37期 (平成22年3月期)	第38期 (平成23年3月期)	第39期 (平成24年3月期)	第40期 (平成25年3月期)
売上高	(百万円)	620,376	484,390	459,436	454,222
経常利益(△経常損失)	(百万円)	△33,831	△31,808	2,349	11,091
当期純利益(△純損失)	(百万円)	△79,075	△40,889	1,588	13,335
1株当たり当期純利益(△純損失)	(円)	△521.91	△261.03	9.40	74.50
総資産	(百万円)	396,511	298,274	264,783	261,649
純資産	(百万円)	70,979	33,040	33,831	58,151
1株当たり純資産額	(円)	466.76	195.91	199.73	274.80

(注) 1株当たり当期純利益(△純損失)は、期中平均発行済株式総数(自己株式を控除した株式数)により算出しております。また1株当たり純資産額は、発行済株式総数(自己株式を控除した株式数)により算出しております。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

●事業の経過およびその成果

当連結会計年度における国内経済は、世界経済の減速や円高の長期化等を受け、先行き不透明な状況が続きましたが、年末以降は新政権の金融緩和政策により円安・株高が進行するなど、景気回復へ向かうことが期待される状況となりました。住宅業界においては、平成24年度の新設住宅着工戸数は3年連続で増加、貸家の着工戸数についても4年ぶりに増加（前年度比10.7%増）となりました。

このような状況のなか、当社グループでは、中期経営計画に掲げた「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益体制の確立」を基本方針とし、初年度である当期を「成長に向けた土台作り」と位置づけ、賃貸事業を中心に各種施策を展開いたしました。

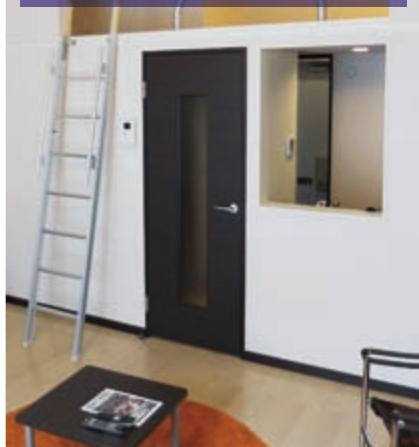
これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,542億22百万円（前連結会計年度比1.1%減）、営業利益は空室損失引当金の戻入52億56百万円等により74億13百万円（前連結会計年度比61.7%増）、経常利益は為替差益55億92百万円の計上等により110億91百万円（前連結会計年度比372.1%増）、当期純利益は減損損失21億72百万円を計上した一方、繰延税金資産の積み増しにより法人税等調整額が△46億70百万円となったこと等により133億35百万円（前連結会計年度比739.2%増）となりました。

また、当社単体ベースでは、売上高4,482億66百万円（前期比1.1%減）、営業利益67億76百万円（前期比58.2%増）、経常利益94億26百万円（前期比342.1%増）、当期純利益117億98百万円（前期比747.9%増）となりました。

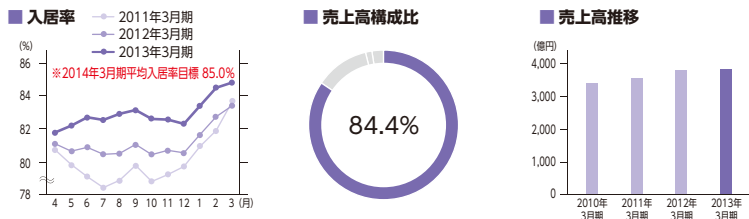
以上のとおり、建築請負事業の供給抑制等により売上高は微減となりましたが、賃貸事業の収支改善等により利益は大幅に増加いたしました。

賃貸事業

アパート等の賃貸および管理、賃貸関連諸サービス、ブロードバンドサービス、営繕工事、社宅代行業、不動産仲介業、家賃保証業、コンサルティング業等



一括借上した管理物件の賃貸や管理などを行っています。賃貸サービスの中では、利用料は月払いで初期費用の負担を軽減した「賃貸契約」と、利用料は一括前払いで全室家具・家電付き、水道・光熱費不要の「マンスリー契約」を展開しています。



当連結会計年度末の入居率は84.81%（前期末比+1.41ポイント）、期中平均入居率は82.94%（前期比+1.78ポイント）となりました。

賃貸事業においては、安定した入居率を確保するため、店舗および法人営業の強化、セキュリティシステム導入による物件価値向上施策等に加え、昨年5月から開始した新サービス「お部屋カスタマイズ」による女性入居者の拡大ならびに長期入居促進を図っております。また、相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、物件管理に係る清掃や見回りなど定型業務の見直しによる原価削減にも引き続き取り組みました。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は546千戸（前期末比10千戸減）、直営店舗数は182店（前期末比15店舗増）、パートナーズ店舗数は192店（前期末比2店舗増）といたしました。

これらの結果、売上高は3,835億74百万円（前連結会計年度比0.9%増）、営業利益は86億87百万円（前連結会計年度比65.5%増）となりました。

【ご参考】

■ 「お部屋カスタマイズ マイコレプラン」 サービス開始から10ヶ月で契約5,000件を突破

ね。出来ちゃいそうでしょ♪

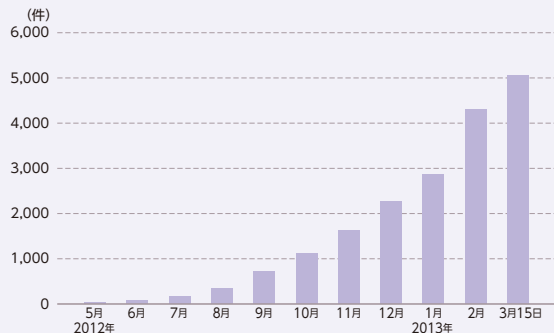
お部屋が変わる♪無料の壁紙♪

お部屋 カスタマイズ

「お部屋カスタマイズ マイコレプラン」は、平成24年5月よりサービスをスタートした、ご入居者様がお好きな1面の壁紙を選べる上、その変更した面には、ペイントや棚の取付け、ウォールステッカー、画びょうやテープなどの使用を可能とし、これまでの賃貸では難しかったお部屋のカスタマイズやデコレーションを自由に楽しんでもいただけるサービスです。

サービス開始当初は、月に数件のご契約でしたが、徐々にサービスが浸透し、賃貸需要期の契約増加に伴い、「マイコレプラン」を選ばれるお客様も伸び、サービス開始後10ヶ月で契約数5,000件を突破しました。

● マイコレプラン契約総数の伸び



「お部屋カスタマイズ マイコレプラン」イメージ



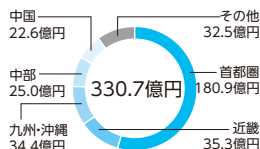
現在、選べる壁紙は70種類以上、さらにお部屋にこだわりたい入居者様向けに2面以上の壁紙もカスタマイズできる「マイコレプラス」や、湿度やリラックス効果などお部屋を快適にする機能性壁紙を利用できる「コンフォートプラン」などをご用意し、ご入居者様のニーズに応えるサービスを展開してまいります。

建築請負事業

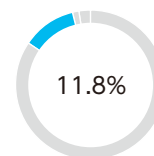


アパートなどの建築請負を行っています。近年は、建築後に自社が一括借上して賃貸および管理を行う賃貸物件に加え、建築請負のみを行う物件を拡大すると同時に、商業施設や介護施設などアパート以外の請負も拡大しています。また、ロフトをいち早く取り入れるなど、入居者目線に沿った商品開発にも力を入れています。

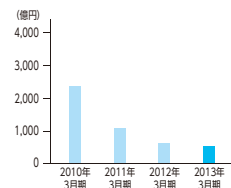
■ エリア別建築請負売上 (2013年3月期)
※完成工事基準、太陽光発電システム除く



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



当連結会計年度の総受注高は730億6百万円（前連結会計年度比46.0%増）、当連結会計年度末の受注残高は474億61百万円（前連結会計年度末比12.9%減）となりました。

建築請負事業においては、賃貸事業での安定した収益確保のため、高い入居率が見込めるエリア（都市部）に絞り込んだアパート供給を行うほか、供給戸数に影響しない「施主管理物件」や事業用建物（介護・商業施設）の建築請負、物件価値の向上にも繋がる太陽光発電システムの設置工事等を推進いたしました。

これらの結果、売上高は533億69百万円（前連結会計年度比15.2%減）、営業利益は27億47百万円（前連結会計年度比36.2%減）となりました。

【ご参考】

■ 女性目線の大容量収納の造作家具付アパート「アルマーレ」

当社では、女性を意識した大容量収納の造作家具付アパート「Arma-L（アルマーレ）」の販売を開始しました。

Arma-L（アルマーレ）は当社の強みである「家具家電付」をより充実させた商品となり、ホテルを思わせる壁面収納（テレビ台、天袋、クローゼット）のほか、大型ミラー付きカウンター型洗面化粧台、カウンター型オープンキッチン等、「女性目線のお部屋」をコンセプトとしています。



【商品の特長】

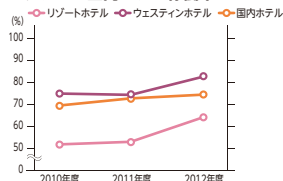
1. 大居室空間にホテルのような壁面収納（テレビ台、天袋、クローゼット）を標準装備
2. 水廻り収納（キッチンカップボード、トイレ収納箱、アンダーオープン型シューズボックス）も充実
3. カウンター型オープンキッチンをベランダ側に配置することで、「明るいキッチン」を実現
4. 明るい居室でメイクができる、大型ミラー付きカウンター型洗面化粧台を標準装備
5. 2カラーパターンの造作家具

ホテル・リゾート関連事業

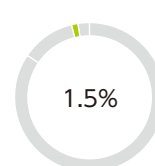


海外子会社レオパレスグアムコーポレーションを通じて、グアム島でゴルフ場や野球場などのスポーツ施設やホテル、コンドミニウムなどのリゾート施設を運営しています。また、国内では全国8カ所でホテル事業を行っています。

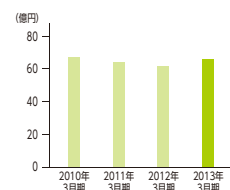
■ グアム・国内ホテル稼働率 (年平均)



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



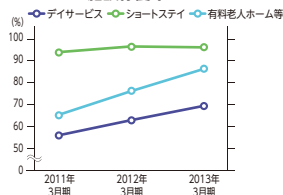
グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は66億57百万円（前連結会計年度比6.9%増）、営業損失は10億5百万円（前連結会計年度比6億57百万円改善）となりました。

シルバー・その他事業

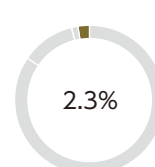


「あずみ苑」の名称により関東58カ所で「有料老人ホーム」や「デイサービス」、「ショートステイ」、「グループホーム」の運営、訪問介護・居宅介護支援などの地域社会に根差した介護事業を行っております。また、子会社を通じて賃貸入居者様向けに家財の少額短期保険を提供しています。

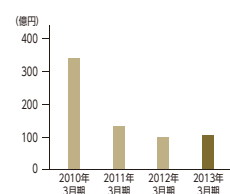
■ シルバー施設稼働率 (年平均)



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



シルバー事業の売上高は94億82百万円（前連結会計年度比7.2%増）、営業損失は7億42百万円（前連結会計年度比1億12百万円改善）となりました。

少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業等のその他事業は、売上高11億37百万円（前連結会計年度比0.4%減）、営業利益35百万円（前連結会計年度は営業損失37百万円）となりました。

●対処すべき課題

当社グループは、「賃貸事業と建築請負事業の収益バランスを取った安定的な収益構造の確立」中期経営計画（平成25年3月期～平成27年3月期の3ヶ年）を基本方針とし、堅固な経営体質を築きあげることを目指しております。

賃貸事業においては、新規出店による営業網拡大（400店舗体制）、好調な法人営業の強化、「お部屋カスタマイズ」やセキュリティシステム装備による入居者ニーズの取り込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、定型業務の見直しや支払家賃の適正化によるコスト削減等により、高収益事業としての更なる展開を目指します。建築請負事業においては、高入居率が見込める都市部へのアパート供給、先進的な新商品の展開、耐震性・遮音性等に配慮した高品質なアパート建築に加え、建替えや事業用建物（介護・商業施設）の受注拡大により新たな収益基盤の開拓を図ってまいります。また、全社的施策として、低コスト構造を維持する一方、今後の収益拡大に必要なコスト（人件費・広告宣伝費・販売促進費）は戦略的に投入してまいります。上記の経営戦略に基づき、以下の課題に取り組んでまいります。

・個人顧客の獲得、長期入居の促進

当社管理物件の入居者については、法人顧客は増加傾向にある一方、個人顧客は減少傾向にあります。好調な法人営業は引き続き強化していく方針ですが、法人顧客は景気変動による影響を受けやすい点も考慮し、安定的な収益確保という観点から、個人向け広告・キャンペーンの実施、新規出店による営業網拡大、入居者向け各種サービス強化等により、個人顧客の取り込み強化ならびに長期入居の促進を図ってまいります。

・収益力向上、新規事業開発

今後、当社グループが継続的成長を図るためには、賃貸事業の収益力向上ならびに新たな事業領域の開発が必要となります。すでに当社は、入居者サービスの強化や物件価値向上施策の実行により収益力向上を図っているほか、韓国での賃貸住宅管理会社の設立や太陽光発電事業会社（SPC）を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」を展開しておりますが、今後も新たな商品やサービス、収益基盤の開発に努めてまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き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。

設備投資等の状況

当連結会計年度において実施いたしました企業集団の設備投資の総額は8億90百万円であります。

このうち主なものは、ホテルリゾート関連事業に係るホテル設備工事1億82百万円、その他事業に係る太陽光発電設備2億28百万円、全事業に係る情報システム構築2億36百万円であります。

資金調達の状況

当社は、当連結会計年度中に新株予約権の行使により4,200万株の新株を発行し、125億51百万円の資金調達を行いました。

また、運転資金の効率的な調達を行うため、主要取引金融機関と総額100億円のコミットメントライン契約を締結しており、当連結会計年度末における借入実行残高は100億円であります。

重要な親会社および子会社の状況

1. 親会社の状況

該当事項はありません。

2. 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社レオパレス・リーシング	400百万円	100.00%	社宅代行・不動産仲介業
プラザ賃貸管理保証株式会社	50百万円	100.00%	家賃保証業
レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司	5,359千人民元	100.00%	コンサルティング業
Leopalace Guam Corporation	26,000千米ドル	100.00%	ホテルリゾート関連事業
株式会社レオパレストラベル	30百万円	100.00%	旅行業
レオパレス少額短期保険株式会社	1,000百万円	100.00%	少額短期保険業
株式会社レオパレス・スマイル	10百万円	100.00%	事務代行業
株式会社レオパレス・パワー	20百万円	100.00%	太陽光発電事業

(注) 株式会社レオパレス・パワーは、当連結会計年度において新たに設立しております。

主要な事業内容

セグメントの名称	事業内容
賃 貸 事 業	アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、ブロードバンドサービス、営繕工事、社宅代行業、不動産仲介業、家賃保証業、コンサルティング業等
建 築 請 負 事 業	アパート等の建築工事の請負、太陽光発電設備設置工事の請負等
ホテルリゾート関連事業	ホテル・リゾート施設の運営
シ ル バ ー 事 業	老人介護施設の運営
そ の 他 事 業	少額短期保険業、ファイナンス事業、住宅等不動産販売事業、太陽光発電事業、事務代行業等

企業集団の主要拠点等

【当 社】

- 本 社 東京都中野区
- 支 店 全国47都道府県（建築営業 52店、レオパレスセンター 174店）
海外（レオパレスセンター 8店）
- ホ テ ル 全国8施設（旭川、札幌、仙台、新潟、名古屋、四日市、岡山、博多）
- 介 護 施 設 全国58施設（東京都3施設、千葉県15施設、埼玉県22施設、神奈川県3施設、茨城県7施設、栃木県6施設、群馬県2施設）

【子会社】

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 株式会社レオパレス・リーシング | 東京都中野区 |
| プラザ賃貸管理保証株式会社 | 東京都中野区 |
| Leopalace Guam Corporation | グアム（米国信託統治領） |
| 株式会社レオパレストラベル | 東京都中野区 |
| レオパレス少額短期保険株式会社 | 東京都中野区 |
| レオパレス21ビジネスコンサルティング（上海）有限公司 | 中華人民共和国 |
| 株式会社レオパレス・スマイル | 東京都中野区 |
| 株式会社レオパレス・パワー | 東京都中野区 |

企業集団の従業員の状況

1. 企業集団の従業員の状況

セグメントの名称	従業員数 (人)	
賃貸事業	2,735	[548]
建築請負事業	1,374	[3]
ホテルリゾート関連事業	914	[145]
シルバー事業	979	[849]
その他事業	36	[-]
全社 (共通)	239	[24]
合計	6,277	[1,569]

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイトおよび派遣社員）は年間平均人員数を〔 〕内に外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

2. 当社の従業員の状況

従業員数 (人)	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
5,390 [1,522]	29人増	36歳2ヶ月	7年4ヶ月

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイトおよび派遣社員）は年間平均人員数を〔 〕内に外数で記載しております。

主要な借入先および借入額

借入先	借入金残高 (百万円)
株式会社三井住友銀行	21,076
株式会社りそな銀行	18,260
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,497

会社の株式に関する事項

- 発行可能株式総数 **500,000,000株**
- 発行済株式の総数 **217,443,915株**
- 株主数 **35,586名**
- 大株主（上位10名）

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）	19,700	9.25
ゴールドマンサックスインターナショナル	13,254	6.22
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505019	12,973	6.09
株式会社 L I X I L リアルティ	10,500	4.93
レオパレス21取引先持株会	6,853	3.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,030	2.83
M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S	3,562	1.67
高橋 新	3,229	1.51
クレディ・スイス・セキュリティーズ（ヨーロッパ）リミテッドメインアカウント	3,123	1.46
M S C O C U S T O M E R S E C U R I T I E S	3,030	1.42

(注) 1. 当社は自己株式4,569千株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 上記所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 19,670千株
 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 6,030千株
3. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

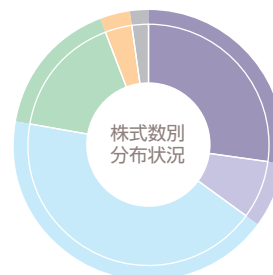
新株予約権等に関する事項

当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

発行決議日	平成21年6月29日		
新株予約権の払込金額	1株当たり870円		
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権1個当たり87,000円（1株当たり870円）		
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格	1,147円 資本組入額 574円	
権利行使期間	平成23年8月18日から平成31年6月27日まで		
役員の保有状況	監査役	新株予約権の数	30個
		目的となる株式数	普通株式 3,000株 (新株予約権1個につき100株)
		保有者数	1人

(注) 上記の新株予約権は、監査役が使用人として当社に在籍中に付与されたものであります。

●株式分布状況



金融商品取引業者	3.47% (7,551千株)
金融機関	16.40% (35,665千株)
外国法人等	42.80% (93,051千株)
自己名義株式	2.10% (4,569千株)
個人・その他	27.47% (59,727千株)
事業法人・その他の法人	7.76% (16,878千株)

会社役員に関する事項

1. 取締役および監査役の氏名等

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
深山英世	代表取締役社長	社長執行役員 Leopalace Guam Corporation 取締役
深山忠広	取締役	専務執行役員 営業総本部長 賃貸事業部長（兼務） 建築請負事業部長（兼務） 株式会社レオパレス・リーシング 取締役 プラザ賃貸管理保証株式会社 取締役
宮田博之	取締役	専務執行役員 総合企画本部担当 株式会社レオパレストラベル 代表取締役 Leopalace Guam Corporation 代表取締役
山元文明	取締役	常務執行役員 総合企画本部長 関連事業部長（兼務）
関谷 譲	取締役	常務執行役員 経営管理本部長
三池嘉一	取締役	常務執行役員 関連事業部副事業部長 株式会社レオパレストラベル 取締役 Leopalace Guam Corporation 取締役
木村 鋼	取締役	常務執行役員 建築請負事業部副事業部長
田矢 徹 司	取締役	株式会社経営共創基盤 取締役マネージングディレクター
渡 邊 眞 也	常勤監査役	河西工業株式会社 監査役 日本ウエルディング・ロッド株式会社 監査役
岩 壁 眞 澄	常勤監査役	株式会社レオパレストラベル 監査役
藤 原 浩 一	監査役	
中 村 正 彦	監査役	中村正彦税理士事務所 代表

- (注) 1. 取締役田矢徹司氏は、社外取締役であります。
 2. 監査役藤原浩一および中村正彦の両氏は、社外監査役であります。
 3. 監査役中村正彦氏は、税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
 4. 当社は、監査役藤原浩一および中村正彦の両氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

5. 平成25年4月1日付で取締役の地位・担当を次のとおり変更しております。

氏 名	新地位および担当	旧地位および担当
深 山 忠 広	取締役 専務執行役員 営業総本部長 建築請負事業部長（兼務）	取締役 専務執行役員 営業総本部長 賃貸事業部長（兼務） 建築請負事業部長（兼務）
関 谷 譲	取締役 常務執行役員 総合企画本部長 経営管理本部副本部長（兼務）	取締役 常務執行役員 経営管理本部長
三 池 嘉 一	取締役 常務執行役員 ホテル・リゾート事業部長	取締役 常務執行役員 関連事業部副事業部長

2. 事業年度中に退任した取締役および監査役

取締役常務執行役員山元文明氏は、平成25年3月31日をもって辞任により退任いたしました。

3. 取締役および監査役の報酬等の額

区 分	支給人数	支 給 額
取 締 役 (うち社外取締役)	8名 (1名)	151百万円 (4百万円)
監 査 役 (うち社外監査役)	4名 (2名)	33百万円 (9百万円)
合 計 (うち社外役員)	12名 (3名)	185百万円 (14百万円)

(注) 上記には、平成25年3月31日をもって退任した取締役1名を含んでおります。

社外役員に関する事項

1. 取締役 田矢 徹司

(1) 重要な兼職先と当社との関係

株式会社経営共創基盤の取締役マネージングディレクターであります。同社と当社との間に特別の関係はありません。

(2) 当事業年度における主な活動状況

当事業年度開催の取締役会16回中15回に出席しております。豊富な知識・経験並びに経営者としての見識を生かし、当社の経営全般に対しての提言と業務執行の監督機能の強化を適宜行っております。

(3) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役田矢徹司氏との間で、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

2. 監査役 藤原 浩一

(1) 重要な兼職先と当社との関係

該当事項はありません。

(2) 当事業年度における主な活動状況

当事業年度開催の取締役会16回の全てに、また、監査役会9回の全てに出席しております。豊富な業務経験により各分野においての高い見識を有しており、助言・提言を適宜行っております。

(3) 責任限定契約の内容の概要

当社と監査役藤原浩一氏との間で、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

3. 監査役 中村 正彦

(1) 重要な兼職先と当社との関係

中村正彦税理士事務所代表であります。同事務所と当社との間に特別の関係はありません。

(2) 当事業年度における主な活動状況

当事業年度開催の取締役会16回の全てに、また、監査役会9回の全てに出席しております。税理士としての豊富な経験と専門知識を有しており、客観的立場から当社の経営に対する適切な監督を適宜行っております。

(3) 責任限定契約の内容の概要

当社と監査役中村正彦氏との間で、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める最低責任限度額に限定する旨の責任限定契約を締結しております。

会計監査人の状況

会計監査人の名称 太陽ASG有限責任監査法人

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額
公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額	88百万円
公認会計士法第2条第1項の業務以外に係る報酬等の額	－百万円
当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	101百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約においては、会社法に基づく監査の報酬等と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を区分しておらず、かつ、実質的にも区分できないため、上記の公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当社の重要な子会社のうち、Leopalace Guam Corporationは、当社の会計監査人以外の公認会計士または監査法人（外国におけるこれらの資格に相当する資格を有する者を含む。）の監査（会社法または金融商品取引法（これらの法律に相当する外国の法令を含む。）の規定によるものに限る。）を受けております。

会計監査人の解任または不再任の決定の方針

取締役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の同意を得た上で、または、監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

会社の体制および方針

1. 業務の適正を確保するための体制

- (1) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ① 当社は、企業理念である「新しい価値の創造」に基づいた事業展開の実現に際して、そのプロセスの中に「企業倫理憲章」を制定し、代表取締役社長がその精神を取締役およびグループ会社全使用人に継続的に伝達することにより、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることを徹底する。
 - ② 当社は、企業倫理憲章および内部通報制度の制定をはじめ、コンプライアンス委員会の設置によりコンプライアンス体制を確保する。コンプライアンス委員会は、取締役会の諮問機関として、代表取締役社長を委員長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成する。コンプライアンス委員会は、ガバナンス強化策の一環として、教育研修や情報管理体制の充実強化等、コンプライアンスに係わる施策を企画立案するとともに、コンプライアンス規程による監視体制を強化し、問題点の把握と改善に努める。
 - ③ 取締役会は、独立した社外取締役を招聘して構成し、取締役会の意思決定および業務執行の適法性を監督する機能を強化して、経営の透明性・公正性を確保する。
 - ④ 代表取締役社長に直属する部署として内部統制機能と内部監査機能を統括した監査部を設置し、業務監査実施項目および実施方法を検討し、必要があれば監査部における監査方法の改定を行う。さらに、健全な内部統制を維持するために、監査会議を設置し、経営活動のモニタリングやリスクマネジメントを行い、ガバナンス強化を実施するとともに、適正な財務諸表の作成と法規の遵守を図り、会社の資産を保全し、事業活動を効率的に遂行する。
 - ⑤ 総務法務部は、社内における牽制機能を果たすとともに、コンプライアンス違反を発見した場合には、直ちに総務法務部に報告するよう指導する。また、当社は、使用人が法令もしくは定款上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人に不利益な扱いを行わない旨等をコンプライアンス規程の内部通報者保護条文中に規定する。
 - ⑥ 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制を構築するために、コンプライアンス規程、関連する個別規程、ガイドライン、マニュアル等の整備を継続的に図る。
- (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制
- 代表取締役社長は、取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理について、その総括責任者に経営管理本部担当取締役を任命する。取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理は、文書取扱規程および情報管理規程に基づいて、当該情報を文書又は電磁的記録媒体に記録し整理、保存する。
- (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ① 当社は、全社的なリスクを統括的に把握・管理するため、取締役会の諮問機関としてリスク管理委員会を設置し、委員長を代表取締役社長とし、弁護士等の社外専門家を含めた委員で構成する。
 - ② リスク管理委員会は、リスク管理規程および同規程に関連する個別規程、ガイドライン、マニュアル等の整備、運用状況の確認を行うとともに、使用人に対する研修等を企画する。経営管理本部担当取締役がリスク管理に関する状況を四半期毎に取締役会に報告する。
 - ③ 監査部は、各部門の業務執行状況を監査し、損失の危険のある業務執行行為が発見された場合には、その内容およびそれがもたらす損失の程度等について直ちに代表取締役社長および担当部署に報告する。
- (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ① 代表取締役社長は、経営管理本部担当取締役を取締役の職務の効率性に関しての総括責任者に任命し、中期経営計画および年次経営計画に基づいた各部門の目標に対し、職務執行が効率的に行われるよう監督する。各部門担当取締役は、経営計画に基づいた各部門が実施すべき具体的な施策および効率的な業務遂行体制を決定する。総括責任者はその遂行状況を各部門担当取締役に、取締役会および経営会議において定期的に報告させ、施策および効率的な業務遂行体制を阻害する要因の分析とその改善を図る。

- ② 経営管理本部担当取締役は、重要事項の決定に際する事前検討の実施、経営課題に対する横断的検討を行う各種委員会を統括し、課題を抽出し定期的に取り締役会および経営会議へ報告する。
- (5) 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制
- ① 関係会社管理規程に基づき、当社および関係会社の管理は経営管理本部担当取締役が統括する。経営管理本部担当取締役は、円滑な情報交換とグループ活動を促進するため、定期的に関係会社連絡会議を開催する。
- ② 関係会社の所轄業務についてはその自主性を尊重しつつ、経営計画に基づいた施策と効率的な業務遂行に則ったコンプライアンス体制の構築、リスク管理体制の確立を図るため、所管部署担当取締役が統括管理する。所管部署担当取締役は、関係会社の管理の進捗状況を定期的に取り締役会および経営会議において報告する。
- ③ 監査部は、定期または臨時に関係会社を監査し、代表取締役社長および監査会議に報告する。
- (6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議の上、監査部員から監査役を補助すべき使用人として指名することができる。監査役が指定する補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役会からの独立性を確保する。
- (7) 取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制、並びに、その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ① 取締役および使用人は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事項および不正行為やその他必要な重要事項を、法令および監査役会規程並びに監査役監査基準等の社内規程に基づき監査役に報告するものとする。また、監査役はいつでも必要に応じて、取締役および使用人に対して報告を求めることができる。
- ② 監査役は、重要な意思決定のプロセスや取締役業務の執行状況を把握するため、取締役会、経営会議、コンプライアンス委員会およびリスク管理委員会等の重要会議に出席するとともに、稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧することができる。監査役はまた、代表取締役社長と定期的な意見交換を行うとともに、各部署とも定期的なヒアリングと往査を行うことにより監視および検証を行うこととする。
- ③ 監査役はまた、監査役会規程および監査役監査基準に基づく独立性と権限により監査の実効性を確保するとともに、監査役は監査部および会計監査人と緊密な連携を保ちながら自らの監査成果の達成を図る。
- (8) 財務報告の信頼性を確保するための体制
- 当社は、財務報告の信頼性を確保し、金融商品取引法に規定する内部統制報告書の提出を有効かつ適切に行うため、代表取締役社長の指揮の下、適切な内部統制を整備し、運用する体制を構築し、その仕組みが適正に機能することを継続的に評価し、必要な是正を行うとともに、金融商品取引法およびその他関係法令等の適合性を確保する。
- (9) 反社会的勢力排除に向けた体制整備
- ① 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、毅然とした態度で対応する。
- ② 当社は、反社会的勢力との関係の排除の細則を定め、各事業所・営業所等に不当要求防止責任者を選任して反社会的勢力からの不当要求に屈しない体制を構築するとともに、総務法務部を対応統括部署として、事案によりコンプライアンス委員会、リスク管理委員会をはじめとした関係部門および外部専門機関と協議し対応する体制を整備する。

2. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と認識しております。しかしながら、利益剰余金がマイナスとなっておりますので、誠に遺憾ではございますが、期末配当を無配とさせていただきます。

安定的な収益体制の確立により利益剰余金の回復を図り、復配を目指す所存でございます。

(注) この事業報告に記載の金額および株式数は、表示単位未満を切り捨てております。

連結計算書類

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第40期 (平成25年3月31日現在)
資産の部	
流動資産	90,896
現金及び預金	56,681
売掛金	4,360
完成工事未収入金	2,231
営業貸付金	1,879
有価証券	504
未成工事支出金	339
原材料及び貯蔵品	457
前払費用	12,772
繰延税金資産	4,273
未収入金	1,017
その他	6,722
貸倒引当金	△346
固定資産	170,705
有形固定資産	138,997
建物及び構築物	54,740
土地	80,780
リース資産	1,798
建設仮勘定	175
その他	1,502
無形固定資産	6,613
投資その他の資産	25,094
投資有価証券	7,176
長期貸付金	570
固定化営業債権	1,900
長期前払費用	8,127
繰延税金資産	6,586
その他	3,339
貸倒引当金	△2,606
繰延資産	48
社債発行費	48
資産合計	261,649

科目	第40期 (平成25年3月31日現在)
負債の部	
流動負債	105,144
買掛金	2,670
工事未払金	14,307
短期借入金	11,874
1年内返済予定の長期借入金	2,940
1年内償還予定の社債	560
リース債務	1,097
未払金	13,252
未払費用	12
未払法人税等	394
前受金	49,036
未成工事受入金	3,807
完成工事補償引当金	71
保証履行引当金	457
資産除去債務	37
その他	4,625
固定負債	98,353
社債	1,480
長期借入金	30,020
リース債務	1,054
長期前受金	32,357
長期預り敷金保証金	8,984
退職給付引当金	8,634
空室損失引当金	13,950
資産除去債務	49
その他	1,823
負債合計	203,498
純資産の部	
株主資本	66,546
資本金	62,867
資本剰余金	39,424
利益剰余金	△31,018
自己株式	△4,726
その他の包括利益累計額	△8,413
その他有価証券評価差額金	648
為替換算調整勘定	△9,061
新株予約権	18
純資産合計	58,151
負債及び純資産合計	261,649

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第40期
	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	454,222
賃貸事業売上高	383,574
請負事業売上高	53,369
その他の売上高	17,278
売上原価	396,508
賃貸事業売上原価	340,546
請負事業売上原価	40,271
その他の売上原価	15,690
売上総利益	57,713
販売費及び一般管理費	50,299
営業利益	7,413
営業外収益	6,036
受取利息及び配当金	93
請負工事解約収入	37
投資有価証券売却益	5
為替差益	5,592
還付消費税等	108
その他	197
営業外費用	2,358
支払利息	1,423
支払手数料	548
持分法による投資損失	0
その他	386
経常利益	11,091
特別利益	138
関係会社清算益	70
災害損失引当金戻入額	3
地上デジタル放送対応引当金戻入額	64
特別損失	2,258
固定資産除却損	85
減損損失	2,172
税金等調整前当期純利益	8,971
法人税、住民税及び事業税	313
法人税等還付税額	△6
法人税等調整額	△4,670
当期純利益	13,335

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

連結株主資本等変動計算書

(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成24年4月1日期首残高	56,562	33,883	△44,963	△4,959	40,523
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	6,304	6,304			12,608
当期純利益			13,335		13,335
自己株式の処分		△154		232	78
持分法適用会社減少に伴う減少高		△609			△609
持分法適用会社減少に伴う増加高			609		609
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					-
連結会計年度中の変動額合計	6,304	5,540	13,944	232	26,022
平成25年3月31日期末残高	62,867	39,424	△31,018	△4,726	66,546

	その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利益累 計額合計		
平成24年4月1日期首残高	249	△6,968	△6,719	26	33,831
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					12,608
当期純利益					13,335
自己株式の処分					78
持分法適用会社減少に伴う減少高					△609
持分法適用会社減少に伴う増加高					609
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	398	△2,092	△1,693	△8	△1,702
連結会計年度中の変動額合計	398	△2,092	△1,693	△8	24,319
平成25年3月31日期末残高	648	△9,061	△8,413	18	58,151

招集
通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

計算書類

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第40期 (平成25年3月31日現在)
資産の部	
流動資産	88,022
現金及び預金	54,451
売掛金	4,464
完成工事未収入金	2,231
営業貸付金	1,879
有価証券	5
未成工事支出金	339
貯蔵品	366
前払費用	12,716
繰延税金資産	4,273
未収収益	5
未収入金	922
預け金	5,961
関係会社短期貸付金	475
その他	266
貸倒引当金	△339
固定資産	172,813
有形固定資産	105,695
建物	29,552
構築物	224
機械及び装置	336
車両運搬具	0
工具、器具及び備品	624
土地	73,148
リース資産	1,798
建設仮勘定	10
無形固定資産	6,460
投資その他の資産	60,657
投資有価証券	6,342
関係会社株式	36,908
出資金	0
長期貸付金	502
従業員に対する長期貸付金	67
固定化営業債権	1,900
長期前払費用	8,121
繰延税金資産	6,586
その他	2,744
貸倒引当金	△2,516
繰延資産	48
社債発行費	48
資産合計	260,883

科目	第40期 (平成25年3月31日現在)
負債の部	
流動負債	104,127
買掛金	2,663
工事未払金	14,307
短期借入金	11,874
1年内返済予定の長期借入金	2,940
1年内償還予定の社債	560
リース債務	1,097
未払金	12,525
未払費用	12
未払法人税等	306
前受金	49,018
未成工事受入金	3,887
預り金	4,663
完成工事補償引当金	71
資産除去債務	37
その他	161
固定負債	96,490
社債	1,480
長期借入金	30,020
リース債務	1,054
長期前受金	32,357
長期末払金	0
長期預り敷金保証金	8,971
退職給付引当金	8,609
空室損失引当金	13,950
資産除去債務	45
負債合計	200,618
純資産の部	
株主資本	59,599
資本金	62,867
資本剰余金	39,424
資本準備金	37,891
その他資本剰余金	1,533
利益剰余金	△37,966
その他利益剰余金	△37,966
繰越利益剰余金	△37,966
自己株式	△4,726
評価・換算差額等	648
その他有価証券評価差額金	648
新株予約権	18
純資産合計	60,265
負債及び純資産合計	260,883

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第40期	
	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
売上高		448,266
賃貸事業売上高		382,544
請負事業売上高		53,758
その他の売上高		11,963
売上原価		391,080
賃貸事業売上原価		339,960
請負事業売上原価		40,560
その他の売上原価		10,560
売上総利益		57,185
販売費及び一般管理費		50,408
営業利益		6,776
営業外収益		4,986
受取利息		17
受取配当金		43
請負工事解約収入		37
貸倒引当金戻入額		4,088
為替差益		563
投資有価証券売却益		5
その他		230
営業外費用		2,337
支払利息		1,397
社債利息		25
支払手数料		548
その他		365
経常利益		9,426
特別利益		176
災害損失引当金戻入額		3
地上デジタル放送対応引当金戻入額		64
関係会社清算益		108
特別損失		2,254
固定資産除却損		81
減損損失		2,172
税引前当期純利益		7,347
法人税、住民税及び事業税		226
法人税等還付税額		△6
法人税等調整額		△4,670
当期純利益		11,798

株主資本等変動計算書

(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成24年4月1日期首残高	56,562	31,587	1,687	33,274	△49,764	△49,764	△4,959	35,113
事業年度中の変動額								
新株の発行	6,304	6,304		6,304				12,608
当期純利益					11,798	11,798		11,798
自己株式の処分			△154	△154			232	78
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								-
事業年度中の変動額合計	6,304	6,304	△154	6,150	11,798	11,798	232	24,485
平成25年3月31日期末残高	62,867	37,891	1,533	39,424	△37,966	△37,966	△4,726	59,599

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成24年4月1日期首残高	249	249	26	35,389
事業年度中の変動額				
新株の発行				12,608
当期純利益				11,798
自己株式の処分				78
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	398	398	△8	389
事業年度中の変動額合計	398	398	△8	24,875
平成25年3月31日期末残高	648	648	18	60,265

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

監査報告書

お知らせ

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

監査報告書

お知らせ

独立監査人の監査報告書

平成25年5月16日

株式会社レオパレス21
取締役会 御中

太陽ASG有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野辺地	勉	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	桐川	聡	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	尾川	克明	Ⓔ

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社レオパレス21の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レオパレス21及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

計算書類に係る会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

平成25年5月16日

株式会社レオパレス21

取締役会 御中

太陽ASG有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 野辺地 勉 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 桐川 聡 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 尾川 克明 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社レオパレス21の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第40期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第40期事業年度の取締役の職務執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下の通り報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、監査計画を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受け、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を受けました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制、その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の執行が適正に行われていることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書、並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽ASG有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人太陽ASG有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成25年5月24日

株式会社レオパレス21 監査役会

常勤監査役 渡邊 眞也 ㊟

常勤監査役 岩壁 眞澄 ㊟

監査役(社外監査役) 藤原 浩一 ㊟

監査役(社外監査役) 中村 正彦 ㊟

以上

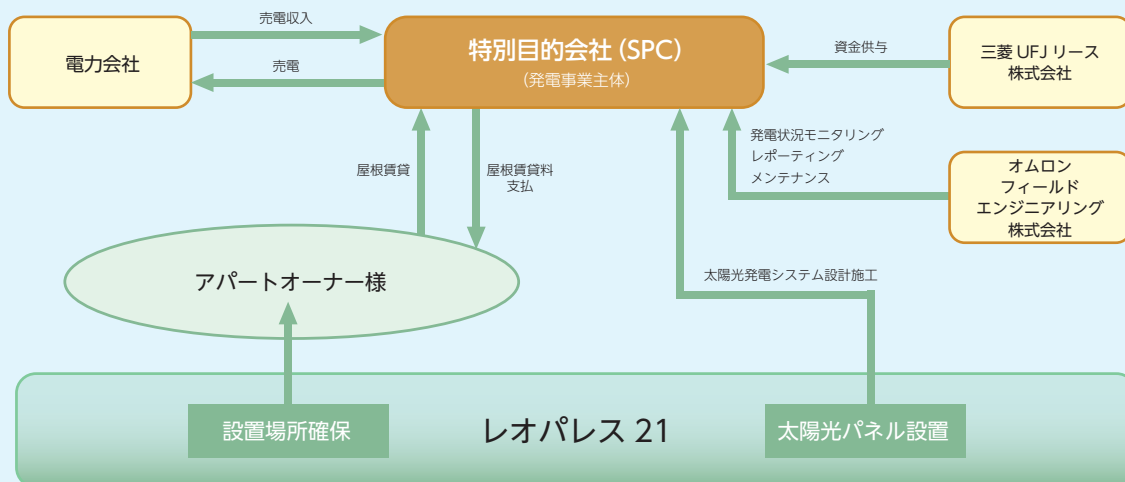
TOPICS

「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開、7,000棟設置を目指す ～ルーフメガソーラープロジェクト開始～

当社では、三菱UFJリース株式会社（以下、三菱UFJリース）、オムロン株式会社のグループ会社であるオムロンフィールドエンジニアリング株式会社（以下、オムロンFE）との3社共同で、特別目的会社（SPC）を用いて、アパートオーナー様所有の当社管理物件の屋根を借り、太陽光発電システムを設置する「屋根借り太陽光発電事業」（ルーフメガソーラープロジェクト）を開始いたします。

本プロジェクトでは、三菱UFJリースは太陽光発電事業に必要な設備のリースを、当社は太陽光発電設備の設置工事を、オムロンFEは運用・保守および発電量等のモニタリングをそれぞれ行い、当社が管理する全国の賃貸物件（約3.5万棟）のうち、太陽光発電に適した条件を満たす物件の屋根を賃借した上で太陽光パネルを設置します。オーナー様には毎月一定の屋根賃貸料を支払い、「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」に基づき発電された電力を電力会社に売電します。

本プロジェクトを通じて、全国にある賃貸物件の有効活用と同時に再生可能エネルギーの普及促進を目指してまいります。



すべてのアパート商品に遮音性を高めた「ノンサウンドシステム」を採用

当社では、平成25年4月より販売するすべてのアパートに標準仕様として、一般的な木造建築より2ランク以上遮音性能を向上した「ノンサウンドフロア」を採用しました。

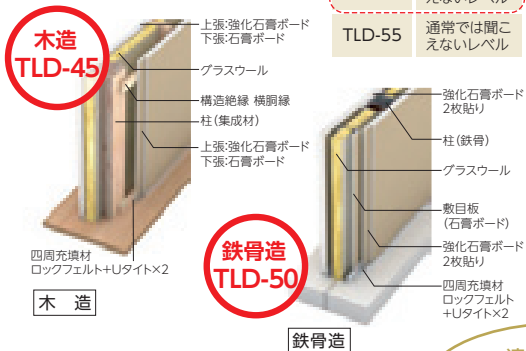
これに、昨年実施した、「高遮音界壁」「防音配水管」の採用とともに、「ノンサウンドシステム」として、ア

パート商品の防音性能の向上を、高いレベルで実現します。

また併せて、現状ランクと比較して3ランクアップし、聞こえる音は軽量衝撃音・重量衝撃音とも1/3まで減少させる、木造賃貸住宅の業界最高水準となる遮音床「ノンサウンドフロア-V」を販売開始。すべてのアパート商品でオプションとして選ぶことができます。

高遮音界壁

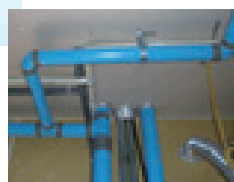
隣戸間の壁構造を見直すことにより、遮音性能を高め木造でTLD-45、鉄骨でTLD-50の遮音等級を実現しました。



防音配水管

排水騒音対策として防音配水管を採用。排水騒音が通常のVU管に比べて平均15dB低減。騒音環境は「図書館や深夜の郊外」並みの静けさです。

15dB 低減



遮音性能向上 ノンサウンドシステム

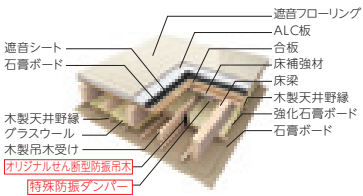
高遮音床 ノンサウンドフロア

上階から下の階に伝わる衝撃音を低減。従来商品より2ランク~3ランク遮音性能が向上しました。

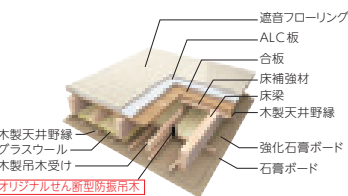
V仕様 1/3に低減

標準 1/2に低減

■ 高遮音床・ノンサウンドフロア-V (オプション仕様)



■ 高遮音床・ノンサウンドフロア (標準仕様)



招集通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

監査報告書

お知らせ

台湾で日本のお客様向け現地賃貸物件の仲介を開始 ～物件紹介から入居中サポートまで対応。韓国に続き海外2拠点目～

当社では、レオパレスセンター台北支店で、日本のお客様向け現地賃貸物件の仲介業を開始しました。台北支店では、2006年の開設以来、台湾のお客様向けに日本国内のレオパレスの賃貸契約を行うサービスを取り扱ってまいりましたが、今回、日本のお客様向けに現地の住宅、オフィス、店舗など賃貸物件をご紹介し契約手続きのサポートやご入居中のアフターサポート等の取り扱いを開始、「ビジネスにおける台湾進出」や「安全で快適な住居の提供」を支援いたします。

当社における海外店舗での日本のお客様向け現地物件の賃貸仲介は、韓国に続き2店舗目となります。



▲ 台北支店内

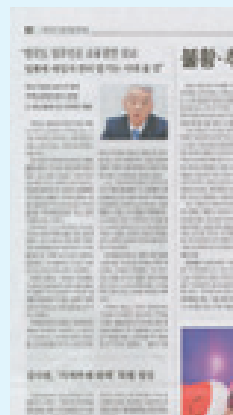
韓国での企業型住宅賃貸管理会社「ウリレオPMC」設立

当社の海外事業展開におきましては、これまで、海外拠点（中国：4、韓国：3、台湾：1）を通じ、日本への留学生等に対して、日本国内のレオパレスへの入居斡旋に係る各種サービス（インバウンド）を提供してきましたが、今後は、海外拠点の機能を強化し、進出する日系企業の皆様に、不動産や生活に係る総合サービス（アウトバウンド）の提供へと拡大していきます。

その足がかりとなる拠点として、2012年11月28日、韓国の住宅管理大手ウリ管理株式会社（以下、ウリ管理）との合併で「ウリレオPMC」を設立、設立式典を韓国京畿道安養市で行いました。

韓国では1～2人世帯が増加傾向にあり、今後は小型住宅を中心とした需要が堅調に推移すると予想されていますが、旧来“チョンセ”と呼ばれる、入居時一括払いの賃貸契約が主流だったため、近年注目されている“ウォルセ”という、日本の賃貸契約に近い、月ごとの家賃による賃貸契約の管理サービスは未成熟な状況です。

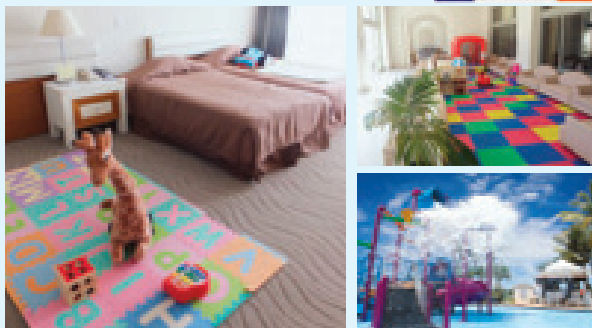
そこで、ウリ管理の国内不動産市場の管理ノウハウに、当社の持つ日本での豊富な管理経験を融合させ、体系化されたサービスを提供することで、韓国の不動産賃貸市場での成長を目論んでいます。これは、韓国の不動産賃貸市場の活性化にも繋がると考えられ、設立は、韓国国内メディアでも大きく取り上げられました。



子育てファミリーも安心。レオパレスリゾート グアムが、 ミキハウス『ウェルカムベビーのお宿』に認定！

ミキハウス『ウェルカムベビーのお宿』とは、ミキハウス子育て総研株式会社が運営する認定事業で、ママの意見や専門家の見解をもとに作成した100項目の審査基準に基づき、実際に認定士が査定・現地調査を実施、小さなお子様でも安心して泊まれる施設と判断した施設を『ウェルカムベビーのお宿』として認定しています。

レオパレスリゾート グアムは、自然の中で時間を忘れて、ゆっくりご滞在いただける、お子様連れのファミリーに優しい施設を目指しており、子育て中のママやパパを応援します。

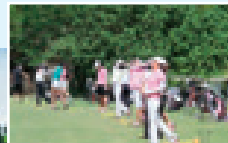


充実した環境と設備がスポーツの専門家から支持されました。 ～レオパレスリゾート グアム～

■ JOC認定(水泳)競技強化センターに認定

レオパレスリゾート グアムが、第31回オリンピック競技大会(2016年 リオデジャネイロ)終了まで、「JOC認定(水泳)競技強化センター」に認定されました。

本認定は、公益財団法人日本オリンピック委員会が、国が設置・指定するナショナルトレーニングセンター(NTC)およびNTC競技別強化拠点以外のトレーニング施設で、オリンピック強化指定選手等のトップアスリートが強化活動で有効に利用している施設を「JOC認定競技別強化センター」と位置づけているものです。



■ 日本ゴルフ協会強化指定ゴルフコースに認定

「レオパレスリゾート・カントリークラブ」が、このたび、公益財団法人日本ゴルフ協会強化指定ゴルフコースに認定されました。

日本ゴルフ協会(JGA: JAPAN GOLF ASSOCIATION)は、1924年に創設された日本ゴルフ界を統括し代表する団体で、年数回の強化合宿が本ゴルフコースおよびレオパレスリゾート グアムで実施され、ナショナルチームの強化の拠点となる予定です。

ジャック・ニクラウスとアーノルド・パーマーが設計した36ホールコースに加え、トップアスリートの要望にこたえるトレーニング設備、そして、快適な環境と栄養にこだわる食事サービスなども高い評価をいただきました。

IRインフォメーション

●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
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL.0120-232-711 (通話料無料)
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。

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り次ぎいたします。

●IRカレンダー

	第1四半期			第2四半期			第3四半期			第4四半期		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
決算発表		●決算発表			●第1四半期決算発表			●第2四半期決算発表			●第3四半期決算発表	
株主総会			●定時株主総会									
有価証券報告書			●有価証券報告書									
四半期報告書					●四半期報告書			●四半期報告書			●四半期報告書	
事業報告書・株主優待券			●株主優待券						●中間事業報告書・株主優待券			
アニュアルレポート			●アニュアルレポート									
CSRレポート			●CSRレポート									

●IRサイトのご案内



▲ Topページ



▲ 投資家情報 (IRサイト)

株主通信の合冊化と、決議通知の電子化についてのお知らせ

定時株主総会後に株主の皆様にお送りしておりました、「事業報告書」は送付を中止し、今後は招集ご通知の送付をもって代えさせていただきます。

また、本株主総会の決議内容につきましては、決議通知の送付はせず、株主総会終了後、当社

ウェブサイト (<http://www.leopalace21.co.jp/ir/>) に掲載させていただきますので、ご了承くださいませようお願い申し上げます。

何卒、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

株主様ご優待について

毎年、年2回、3月31日(期末)と9月30日(中間期末)の権利確定日に株主名簿に記載され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。

贈呈基準

		海外	国内	計
(1)	ご所有株式数 100株以上999株まで保有の株主様	2枚	2枚	4枚
(2)	ご所有株式数 1,000株以上保有の株主様	2枚	8枚	10枚

ご優待内容

- ご所有株式数100株以上、999株まで保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート グアムの無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券2枚の合計4枚綴り)
- ご所有株式数1,000株以上保有の株主様には、一律1冊(レオパレスリゾート グアムの無料宿泊券2枚、国内ホテルの50%宿泊割引券8枚の合計10枚綴り)

贈呈方法

定時株主総会の招集ご通知、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。

利用方法

レオパレスリゾート グアムの無料宿泊券(航空券は含まず)、および国内ホテルの50%宿泊割引券を、優待券または現金との併用で利用できます。優待券は1枚につき1室(1泊)の利用が可能となります。なお、ハイシーズンにはご利用日の制限がございます。

有効期限

3月31日発行基準の優待券 7月1日～12月31日まで有効
9月30日発行基準の優待券 1月1日～6月30日まで有効

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。



ホテルレオパレス旭川



〒070-0034
北海道旭川市四条通り9-1704-18
TEL: 0166-27-9111 / FAX: 0166-27-9100
[e-mail] asahikawa_hotel@leopalace21.com
アクセス▶ JR旭川駅より徒歩8分

北の大自然に囲まれた都市・旭川の
中心部という至便な立地。

北海道有数の大都市・旭川。その中心街、JR旭川駅から徒歩8分という絶好のロケーションにあるホテルレオパレス旭川。マッサージチェアを備えたコンフォートルームはゆったりとした空間が自慢で、まさに「快適」のひとつこと。また、イベントホールなども完備。企業の研修や出張など、ビジネス利用にも最適です。



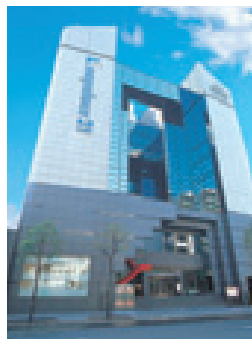
ダイニング フーズ・フーズ



ゆったりした空間の
コンフォートルーム



ホテルレオパレス札幌



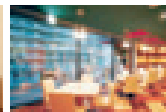
〒060-0062
北海道札幌市中央区南2条西8-6-1
TEL: 011-272-0555 / FAX: 011-272-0567
[e-mail] sapporo_hotel@leopalace21.com
アクセス▶ 地下鉄西11丁目駅より徒歩5分 / 地下鉄大通駅より徒歩8分 / JR札幌駅よりタクシーで7分

北の都・札幌の繁華街の中心に
位置する絶好のロケーション。

北海道一の繁華街「すすきの」まで徒歩7分という立地に恵まれたシティホテル。ガラス張りの外観や1階ロビーの吹き抜けは、さながらファッションビルのような。客室はシングルからメゾネットまで幅広くご用意。ゆったりとくつろげるジェットバスつきの大浴場やサウナも無料でご利用いただけます。



快適なメゾネットルーム



ダイニング フーズ・フーズ

当社の株主様ご優待券をご利用いただくことが可能な施設は、海外におきましては、充実したリゾート施設を備えた「レオパレスリゾート グラム」、そして国内におきましては、全国の主要都市で営業しております8つの「レオパレスホテルズ」です。皆様の旅の1ページに、ぜひ、当社施設を加えていただければ幸いです。

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。

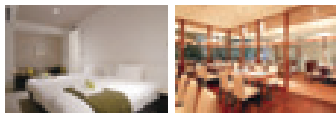


ホテルレオパレス仙台

仙台駅東口より徒歩5分、
スタイリッシュなホテル。



2010年7月、ホテルレオパレス仙台が仙台駅東口に装いを新たに開業。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歐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。



ゆとりのデラックスツインルーム
でくつろぎのひとときを

トラットリア クチーナ オラン
ジェリー

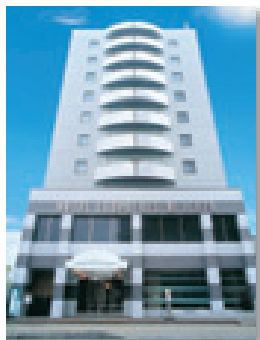
〒983-0852
宮城県仙台市宮城野区榴岡4-6-28
TEL: 022-706-0001
FAX: 022-706-0002

[e-mail] sendaeast_hotel@leopalace21.com
アクセス▶ JR仙台駅東口より徒歩5分



ホテルレオパレス新潟

JR新潟駅からわずか徒歩3分、
絶好のロケーション。



JR新潟駅万代口から徒歩3分というロケーションと、シンプルでモダンな外観が特徴のホテルレオパレス新潟。落ち着いた雰囲気のレストランバー「彪夢（こむ）」では、和のテイストと洋のセンスで仕上げたシェフ自慢の創作料理の数々を、ごゆっくりとお楽しみください。



広々とした
デラックスツインルーム

ダイニングバー「彪夢（こむ）」

〒950-0086
新潟県新潟市中央区花園1-6-15
TEL: 025-249-8100
FAX: 025-241-9950

[e-mail] niigata_hotel@leopalace21.com
アクセス▶ JR新潟駅より徒歩3分／新潟空港よりバスまたはタクシーで約25分

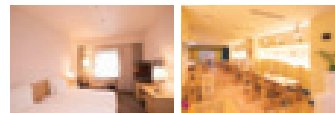


ホテルレオパレス名古屋

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。シングルルームを除く全室に完備したジェットバスは1日の疲れを癒し、またベッドはワイドサイズをご用意。快適な眠りをお約束します。地下鉄2線が利用でき、移動にも便利です。



ツインルーム

レストラン パティオ

〒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▶ 名古屋駅より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

招集
と通知

株主
総会参考書類

事業
報告

連結
計算書類

監査
報告書

お
知
ら
せ

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。



ホテルレオパレス四日市

出張・観光などに最適。
休日には自然豊かな
観光スポットへ。



近鉄四日市駅から徒歩2分という絶好のロケーション。近鉄特急で名古屋駅に約36分でアクセスできる利便性を活かすため、そのほとんどがシングルルームという、まさにビジネスの拠点にふさわしい設計。また、出張などのビジネスシーンのみならず、名古屋や伊勢、鳥羽への観光の拠点としてもご利用いただけます。



シングル・ツインルームともに
多彩な設備が充実



レストラン 四日市なごみ食堂

〒510-0074
三重県四日市市鶉の森1-3-19
TEL: 059-352-1351
FAX: 059-352-1380
[e-mail] yokkaichi_hotel@leopalace21.com
アクセス▶近鉄四日市駅西出口より徒歩2分



ホテルレオパレス岡山

中国・四国エリアの
ビジネス、観光拠点に
最適なホテル。



中国・四国要衝の地・岡山。その中心部に位置し、岡山駅へも歩いていけるホテルレオパレス岡山。瀬戸大橋へのアクセスもよく、中国・四国地方のビジネス、観光拠点におすすめです。お部屋は、明るい照明や広い窓など日常生活に密着した形で、違和感を感じさせない居住空間をご提供します。



ツインルーム



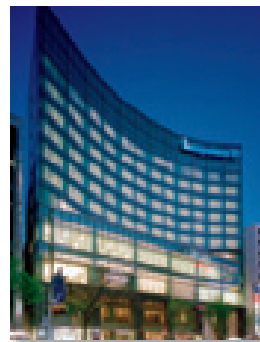
ダイニング フーズ・フーズ

〒700-0904
岡山県岡山市北区柳町2-12-13
TEL: 086-223-6231
FAX: 086-223-4947
[e-mail] okayama_hotel@leopalace21.com
アクセス▶JR岡山駅東口より徒歩15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、福岡空港まで地下鉄で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。



ツインルーム



トラットリア ヴェントーノ

〒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



LEOPALACE RESORT GUAM

各種スポーツから多彩なアミューズメントまで楽しめる、グアム屈指の総合リゾートです。ご滞在中は最上のホスピタリティをお約束します。

日本からわずか3時間半あまりでアクセスできる常夏の楽園グアム。その中央部の丘陵にひろがる「レオパレスリゾート グアム」であなたが体験するのは、想像をはるかに超えた極上のリゾートライフです。東京ディズニーリゾートのおよそ2.5倍を誇る広大な敷地の中には、ゆったりくつろげるホテルやキッチン付きのコンドミニアムタイプなどが建ち並び、あたかも一つの街のような景観を作り出しています。また、ホテルには世界各国の味が楽しめるレストランをはじめプール、ボウリング場、カラオケルームなどがあり、その周辺にも全36ホールあるゴルフコースや国際公式競技仕様の本格的なスポーツ施設が点在。まさに、このリゾート内でやりたいことのすべてがかなう夢の楽園です。



Hotel Belvedere

ホテル・ベルヴェデーレ



Guest Room ゲストルーム

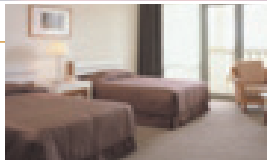
株主優待券でご利用いただけるスーパーアツインルームです (41m²) (大人2名様でご利用の場合)

■レストラン・ラウンジ

ユーロダイニング「フィレガロ」104席
和食「巻岐」95席
アジアン料理「天空遊膳」70席
カフェレストラン「ラーゴ」132席
スポーツ・バー「サーナ」87席

■アクティビティ・その他

ボウリング場26レーン(ガーターバー仕様8レーンあり)
カラオケルーム9室(1室定員8名)
卓球場/ビリヤード
ベルヴェデーレプール(ウォーターライダー付き)
ラクエスタプール/レイクフィッシング
スターウォッチング/ウォーキングプール
ショッピング・アーケード「レ・ザトル」
コンビニエンスストア「レオ・マート」
スポーツジム



■パティールーム

ボールルーム「ゼフィーロ」450席
パティールーム「ブリッジ」2室・64席

■ホテルタイプ

スーパーアツイン
デラックスツイン
プレジデンシャルスイートルーム

■コンドミニアムタイプ

ラクエスタC.D.E.
ご予約・お問い合わせ先は最終ページをご覧ください。



THE LEOPALACE SPA



究極の癒しの空間をご提供いたします。

ディスティネーションスパをコンセプトに日頃の疲れやストレスを解消していただくための滞在型スパ施設です。豊富なメニューをご用意しております。贅沢な至福の時間を満喫してください。



■スパ施設

シングルルーム (5室)
VIPルーム/トリプルルーム (1室)
カップルルーム (6室)
ヴィーシーシャワールーム (5室)
ご予約・お問い合わせ先は最終ページをご覧ください。

招集と通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類
計算書類

監査報告書

お知らせ

第40期定時株主総会 会場のご案内

会場

東京都中野区本町二丁目54番11号 当社本社ビル地下1階イベントホール
Tel. (03) 5350-0017

交通

M 東京メトロ丸ノ内線「中野坂上駅」 出口1 出口2 出口3 より徒歩約5分

E 都営地下鉄大江戸線「中野坂上駅」 A1出口 出口1 出口2 より徒歩約5分



お願い

駐車スペースがございませんので、当日のお車でのご来社をご遠慮くださるようお願い申し上げます。

株主懇親会ならびに粗品の配布等は予定しておりませんので、予めご了承いただきますよう、
よろしくお願い申し上げます。

Leopalace 21

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

