



CSRレポート
2011

CSR REPORT 2011

www.leopalace21.co.jp

巻頭言	01
社長メッセージ	03
巻頭特集	05
CSR宣言	09
良質なサービスと豊かな暮らしの提供	10
地域社会への貢献	12
良好な職場環境の構築	16
地球環境にやさしい社会の実現	17
健全で透明性の高い事業活動	18
あとがき	21
企業概要	22

この度の東日本大震災の犠牲になられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、
被害を受けられた皆様に
心よりお見舞い申し上げます。

身近な方を亡くされた方々、生活が一変せざるを得なかった方々の辛さ苦しきはいかばかりかと拝察申し上げます。被災地の一日も早い復興を心より願っております。

また、地震発生以来、避難場所として、復興・復旧の拠点として、あるいは企業様の活動拠点の異動などともなうお住まいとして、たくさんのお客様から住宅についてのお問い合わせやお申し込みなどを頂戴いただきましたが、周辺の状況や安全確認の進捗などさまざまな事情により、十分な対応が出来ていない地域もございますことをお詫び申し上げます。

私どもは、社会の公器たる企業として求められる責任を果たしてまいりますとともに、安心・安全な住環境をご提供する企業として、お客様のご期待に沿うべく最大限努力してまいります。

2011年6月

株式会社レオパレス 21

代表取締役社長

深山 英世

東日本大震災発生を受け、 できる限りの対応を続けています。

1. 現地での安否確認と安全確認を行いました

震災直後より、ホテルレオパレス仙台に現地対策本部を設置するとともに、本社に災害対策本部を設置し、現地での入居者様およびオーナー様、当社社員の安否確認を行ってまいりました。併せて、居住上の安全確認を目的に、一級建築士ら有資格技術者134名で編成した調査チームを現地に派遣し、対応にあたりました。

2. 緊急の住まいが必要な方々への住宅提供をお手伝いしています

被災されて緊急の住まいが必要な方々を対象とした住宅提供の施策を実施しています。

(1) 短期でご利用の方には・・・

「短期割プラン」を通常料金の50%引きで提供しています。

(家具・家電付、水道・光熱費不要、利用期間は30日から100日まで)

※青森・岩手・宮城・福島・茨城県から転居する方が対象となります。

(2) 長期でご利用の方には・・・

「賃貸契約」初期費用0プランを全物件に適用しています。

(敷金、礼金、当月部屋日割利用料、当月日割環境維持費、鍵交換費が無料)

※青森・岩手・宮城・福島・茨城県から転居する方が対象となります。

(3) 被災されたオーナー様には・・・

被災されたオーナー様やそのご親族(2親等以内)の避難先として、当社物件を無料で提供しています。

(原則6ヶ月間無料)

(4) 仮設住宅の建設

被災県の要請に基づき、宮城県と福島県で被災者用応急仮設住宅の建設を積極的に進めています。

また、被災者の方が民間賃貸住宅の情報を円滑に入手できるよう、より多くの空室情報を国土交通省に提供したり、災害救助法に基づく民間賃貸住宅借上げに協力し、当社物件を提供しています。

3. 義援金活動を行っています

レオパレスグループ役員・従業員を対象に震災義援金の募集を実施し、また、当社のお取引業者様をはじめ、オーナー様、入居者様からもご協力いただき、日本赤十字社を通じて被災者の方々に寄付いたしました。

4. 節電対策を実施しています

東日本大震災発生における電力供給不足を受けて、当社各施設において徹底した節電対策を実施するとともに、全管理物件36,000棟において、共用玄関、廊下、階段、植栽等の電灯を一定期間間引きし、夜間の消費電力を削減しています。

事業を通じて行なうべき社会貢献について
いくつかの方向性を見出しつつあります



皆様には、日頃より当社の活動にご理解ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。
昨年のCSRレポートで私は、「皆様は何を当社に求めておられるのかを真摯に見つめ、自らを振り返る時期が来ている」とお話しいたしました。
その言葉どおり私たちは、賃貸住宅を経営する企業としての当社に、そして都市型アパート「レオパレス21」(以下、「レオパレス21」)に今、何が求められているのかを、この1年考え続けてまいりました。その結果、私たちが事業を通じてどのような社会貢献をなすべきかについて、いくつかの方向性を見出しつつあります。
具体的には、下記の3点です。

1. 環境負荷の低減(電力対策)

企業の社会的責任において今、真っ先に取り組むべき課題と認識しているのは環境負荷の低減——特に電力対策です。東日本大震災発生後に策定された電力需給対策削減目標を達成するため、そして京都議定書のCO₂削減目標を達成するため、当社自身はもちろん、「レオパレス21」においても一層の節電が急務となっております。

入居者の快適な生活を維持しつつ「レオパレス21」の節電を図る上で、大きな役

割を果たすと期待されるのが太陽光発電です。当社では、過去数年間の試験導入の結果を踏まえ、2011年4月より本格的な導入を開始しました。新築物件はもちろん、既築物件にも太陽光発電システムの導入を拡大することにより、2011年度中に受注棟数計5,000棟、年間のCO₂削減では12,822 t-CO₂/年の効果発現を見込んでおります。(⇒P.5)

また、当社自身も一層の節電を実践し、電力需給対策削減目標の達成を目指します。

2. 住宅セキュリティの向上

「レオパレス21」の入居者の大半は、ひとり暮らしです。それは、留守がちの方や、不測の事態が発生した場合も頼れる人がそばにいないの方が多いということの意味します。こうした方々は、住まいに「利便さ」などの機能だけでなく「安心・安全」という価値も求めておられます。

こうしたご要望を踏まえ、当社は今、「レオパレス21」に大手警備会社の警備システムの導入を進めています。この警備システムは、防犯・火災監視・非常通報サービスを標準装備していることに加え、お部屋の異変感知や救急信号の送信など、ご高齢でのひとり暮らしにも安心なオプションサービスも備えており、入居者に充実の住宅セキュリティをお届けできるものと考えております。(⇒P.6)

3. お部屋探しの利便性を高める

1985年にご提供を開始した「レオパレス21」は、遠隔地にお住まいの方でも容易にお部屋を探せるという点を大変ご評価いただきました。現在のようにインターネットが発達していなかった当時においては、たとえば春から東京に進学・就職する予定の人が、上京前に住むところを決めることができるのは大変心強いことだったのです。

(1) 海外からでもお部屋を探せる

いま、こうした状況は国内ではなく、むしろ海外にあります。アジア、特に中国からは就学や就労のために来日する方々が増えていますが、こうした方々にとって来日してからのお部屋探しは不安が大きいものです。当社はこうした方々のご要望にお応えすべく現地での店舗拡充を図っているほか、アジアを中心とした海外の多くのキャンパスに、お部屋の検索から契約まで可能なシステムを導入し、「来日前にお部屋を決められて安心」と、大変ご好評をいただいております。(⇒P.11)

(2) レオパレスパートナーズ店舗を拡大し、全国どこからでもお部屋を探せる

従来、当社は主に自社直営の店舗またはインターネットで「レオパレス21」のご紹介をしてまいりましたが、より多くの方々に当社物件をご利用いただけるよう、2010年4月からフランチャイズ制度(「レオパレスパートナーズ」)を導入しました。レオパレスパートナーズは今期末で322店舗に拡大する計画であり、直営と併せて477店舗体制で「レオパレス21」のご紹介を進めてまいります。(⇒P.7~8)

当社がご提供しているのは、単なるアパートではありません。人々と住まい、そしてその方々を取り巻く社会の問題を、「レオパレス21」のご提供を通じて解決していくのが私たちの使命です。

当社は、2011年度においても賃貸事業の基本に立ち返り、社会の皆様から真に必要なとされる企業を目指して、本業を通じたCSR活動を充実してまいります。

皆様におかれましては、引き続き当社の活動にご支援をいただけましたら幸いに存じます。

2011年6月
株式会社レオパレス21
代表取締役社長
深山 英世

巻頭特集

レオパレス 21 が今、力をいれている事業を通じた社会貢献活動についてご説明します。また、2010 年度より当社の仲間に加わったレオパレスパートナーズもご紹介いたします。

太陽光発電パネル設置を進めています

2009 年度の日本の温室効果ガスの総排出量(速報値、2010 年 12 月 27 日、環境省公表)は、CO₂ 換算で 12 億 900 万トン。気候変動枠組条約の基準年(1990 年度)の値を初めて下回り、基準年比では 4.1%減、前年度比では 5.7%減となりました。しかしながら、家庭部門が排出した温室効果ガスについて見ると、1990 年度比では 26.9%増加した状態にあり、その削減は日本が京都議定書の CO₂ 削減目標を達成する上で大変重要な課題と言えます。これこそが、私たちが環境問題に貢献できると考える理由です。

クリーンで無尽蔵なエネルギーである太陽の光を、直接電気に変える——。
温室効果ガスの排出量削減効果が高く、エネルギー自給率も高める太陽光発電への注目は、今、国内外で急速に高まっています。

当社はこれまでの試験的設置の結果を踏まえ、2011 年より、当社管理物件への太陽光発電パネルの本格導入を開始することとしました。新築アパートに加えて既築アパートへも導入を拡大し、節電に取り組んでいます。



埼玉県川越市で、オーナー様として初のソーラーパネルを設置された荒幡さんご夫妻にお話をききました！

Q ソーラーパネルを設置することになった動機は？

A 妻の実家で太陽熱温水器を使っていて、以前からその話を聞いていたので燃料代がかからず、電気・ガス代が節約できるという良さを知っていたんですよ。今回、レオパレス 21 を建てるにあたって、具体的なコストや太陽光発電に関する収支、そして設置費用なども細かく検討しましたが、やはりメリットのほうが大きいと判断しましたので、設置を決めました。

Q 設置してみた感想はいかがですか？

A 家族全員、設置に満足しています！費用対効果で考えれば、高い収益性が期待できるというものではありませんが、クリーンで無尽蔵な太陽光エネルギーを使って、地球温暖化防止のために少しでも貢献できればと思っています。最近では蓄電池に興味を持っており、技術が進んで大容量のものが開発されれば将来的に設置してみたいと思います。また、風力発電も小型で発電量の大きいものが出来始めているので、太陽光発電と併用すれば 24 時間発電できると考えています。自宅もオール電化にしたので、多少なりとも CO₂ 削減に貢献できているのかなと感じています。



荒幡さんご夫妻

安全・安心な住まいの提供に力を入れています

女性のひとり暮らしや高齢者世帯が増えている現在、犯罪や火災、事故に対する備えは不可欠です。また、近年は留守がちな単身世帯を狙う窃盗の手口も多様化しており、賃貸アパートにおいても住宅のセキュリティ機能強化が求められるようになってきました。こうしたご要望にお応えすべく、当社は大手警備会社との業務提携により、新築アパートを中心に各戸へのセキュリティシステム導入を進めています。これにより当社は、不在時はもちろんのこと、在宅時でも安心して生活できる住環境の提供を行ってまいります。

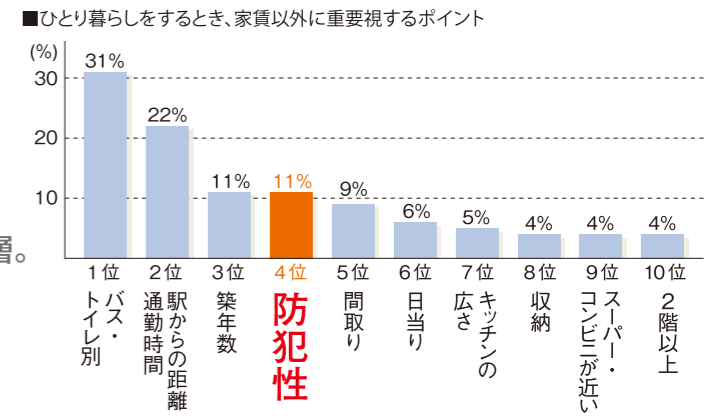
ひとり暮らしのお客様から防犯への高い要望をいただいています

TV モニター付インターホンは、すでに絶対条件。

民間企業の調査によると、ひとり暮らしの部屋探しで絶対条件と考える設備で「TV モニター付インターホン」が常にランキングの上位に。安全のためなら、家賃が多少高くても構わないとする意見が多くなっています。

セキュリティを重視する傾向の強いひとり暮らし層。

右のグラフは、ひとり暮らしの際に家賃以外に重視するポイントについてのアンケート結果です。ひとり暮らし層にとってセキュリティが重要な決め手になっていることがわかります。



出典：2010 年 10 月 COBSONLINE 回答者=432

入居様に安心してご入居頂くために、24 時間 365 日安全を見守っています

万一の場合は、安全のプロが現場に急行します。

センサーが異常を感知すると、信号が監視センターに自動送信され、監視スタッフが迅速に状況を把握。緊急対処の警備スタッフを現場に急行させるとともに、必要に応じて警察・消防・ガス会社などにも出動を要請します。



防犯、火災監視、非常通報をはじめ、高齢者の方々にもご安心いただける住まいづくりを進めています

防犯

留守宅の安心を守ります。

各種センサーが、玄関ドアやサッシの開閉状態で泥棒などの侵入を感知。直ちに監視センターに自動通報します。在宅時も留守にする時も安心です。

火災監視

煙で火災を感知します。

天井に取り付けた煙センサーが、火災による煙を感知。火災の発生をブザーと音声で入居者に知らせるとともに、異常信号を監視センターに送信します。

非常通報

在宅時に危険を感じたら、ボタンで通報。

窓の外に不審な影が…。危険を感じたら、ルームコンローラーの「非常ボタン」を押すだけで監視センターに信号が届きます。

レオパレスパートナーズとともに歩んでいます

当社は、2010年4月より、フランチャイズネットワーク「レオパレスパートナーズ」の運営を開始しました。地域の不動産会社様に、当社社員の独立による店舗も加わって、その輪はどんどん広がっています。私たちは、「レオパレスパートナーズ」の皆さんとともに、地域密着型のサービスをご提供し、地域社会への貢献に努めてまいります。

レオパレスパートナーズ沖縄南店
富山社長



レオパレスパートナーズ大宮東口店



レオパレスパートナーズ大通公園南店(外観)



レオパレスパートナーズ北千住店 姜社長

レオパレスパートナーズ岩国店



レオパレスパートナーズ伊賀上野店



レオパレスパートナーズ津田沼店



レオパレスパートナーズ高知東店



レオパレスパートナーズ大通公園南店(内観)

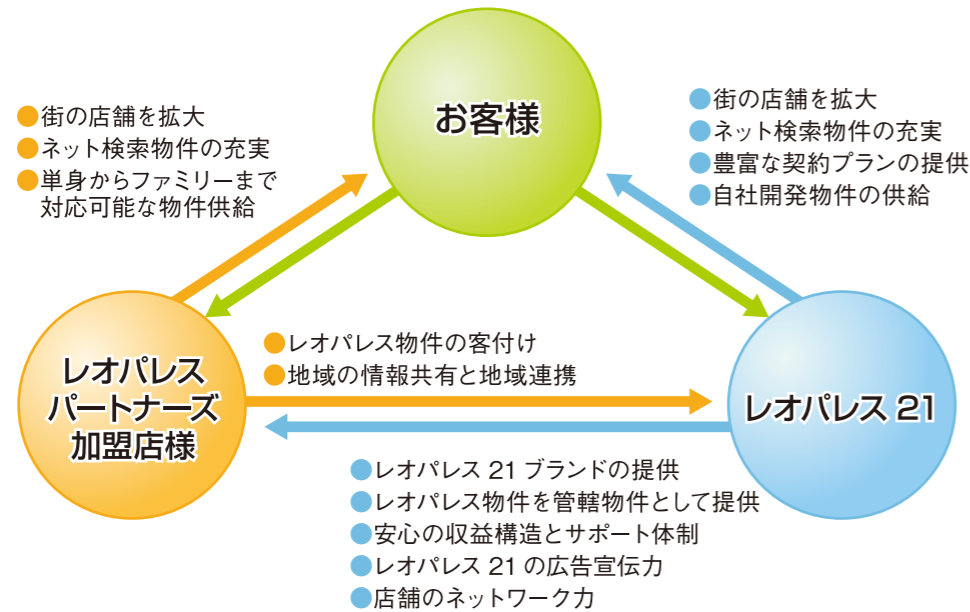


レオパレスパートナーズ草加店

「レオパレスパートナーズ」のご紹介

お客様・加盟店様・レオパレス21の3者が、Win-Win-Winの関係となることを目指します。当社社員の独立開業を支援するため、「社員独立制度」を導入しました。これにより当社社員も「レオパレスパートナーズ」の加盟店として参加が可能となります。社員独立制度により、当社は経験豊かで有力な戦力を得ることができ、一方「レオパレスパートナーズ」に参加する社員は、現場経験を生かした起業家として、より深い信頼関係のもとで成果をあげていくことが可能です。

- お部屋との出会いの場が増加
- お部屋探しの選択肢が拡大
- 短期から長期までの契約スタイル



フランチャイズ店舗の声

レオパレスパートナーズ 会津店 (株)不動産信託リサーチ

左：遠藤保広さん (営業部長)
右：渡部敦子さん (社員)



この度の東日本大震災により被災されました皆様には心よりお見舞い申し上げます。パートナーズとして、今までの経験と明るい笑顔で会津を元気にして、地域貢献をしていきたいと思っております。また、歴史と自然豊かな会津での新しい生活をお手伝いしてまいります。

レオパレスパートナーズ 寝屋川店 (有)京阪ハウジング大阪

合田勝俊さん (店長)



従業員は寝屋川に住んでいる、または住んでいた等、プライベートにおいても地域密着型のお店です。よく地域密着と言われますが、これほど大切なものはありません。開業するにあたって、数多くの方々の支えがありました。今後は我々が地域に貢献する番です！

社員独立店舗の声

レオパレスパートナーズ 鳥取西店 (株)トリスム

新田将之さん (代表取締役社長)



私たちは鳥取県が好きで、鳥取県で生まれ、育ち、生活しています。鳥取県から進学・就職で県外に行かれる、転勤で鳥取県に来られるなど、鳥取県の魅力を不動産を通じてお伝えしていくため、社員4名が一丸となって日々頑張っております！

レオパレスパートナーズ 今治店 (株)みかん不動産

横田洋和さん (代表取締役)



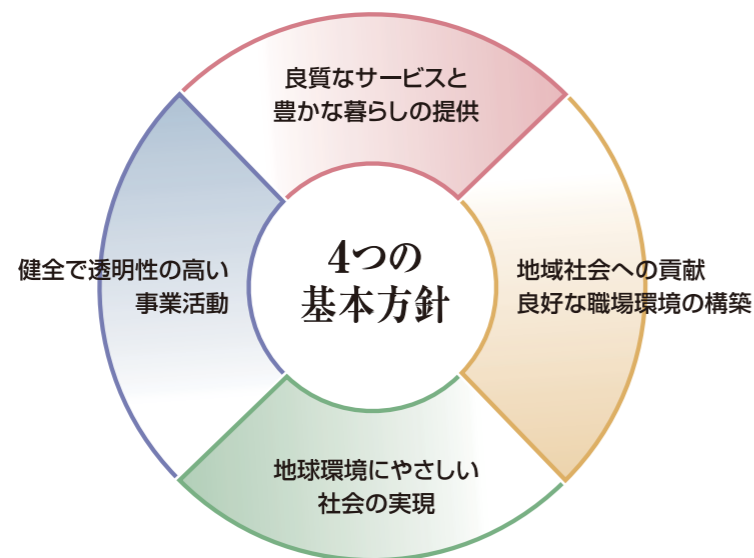
今治は愛媛県の最北部、広島に繋がる「しまなみ海道」の入口にある地域です。造船・タオル・焼き鳥が有名で、先日、今治市内で「全国やきとりピック」が開催されたほどです。地域密着を目指し、がんばります！

レオパレス21のCSR活動

レオパレス 21 は企業市民としての自覚を持ち、持続可能な社会づくりに貢献していくために 4 つの基本方針を定め、これに基づいて CSR 活動を続けています。

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。



- 1 良質なサービスと豊かな暮らしの提供**
 新しいライフスタイルの提案を通じて、お客さまに安全、安心、快適な暮らしを提供しています。 → P.10
- 2 地域社会への貢献と良好な職場環境の構築**
 社会貢献活動に参加することを通じて、社会の皆さま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ています。また、社員が働きやすい職場環境づくりに努めています。 → P.12
- 3 地球環境にやさしい社会の実現**
 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ています。 → P.17
- 4 健全で透明性の高い事業活動**
 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っています。 → P.18

良質なサービスと豊かな暮らしの提供

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、住む方々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。

ひとり暮らしの「こうだったらいいな」を実現

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2015年には一人世帯が全世帯数の約3割以上を占めるとも言われています。当社は、こうした方々にご利用いただきやすいお部屋を提供することを使命と考え、サービスを改善し続けています。

インターネットでお部屋探しからお申込まで完結できます



賃貸 Web サイト
<http://www.leopalace21.com/>

転職や入社・入学。忙しい中での部屋探しは効率よく済ませたいもの。遠隔地にお住まいの場合はなおさらですね。当社のウェブサイトなら、物件の外観や間取り、空室状況などはもちろん、最寄りの駅や通学先からの所要時間など、きめこまかな条件でお部屋を検索できます。さらに、お申し込みまですべてインターネット上で完結。忙しい方々や遠隔地にお住まいの方々のお役に立てるよう、機能を充実させています。

2010年度のニュース

お部屋の3Dシミュレーター、開始しました!

3D画像でお部屋の中を見たり、家具やカーテンを配置したりできる「3Dシミュレーター(β版)」を



Webサイトに追加しました。現在、約27万室に対応しており、入居前にお部屋のイメージを持つことができると好評いただいています。

入居後の「困った!」にもすぐ対応できる体制を整えています

一人暮らしには予期せぬトラブルが起きることも。当社では、万一のトラブルやクレームにも迅速に対応できる管理体制をとっていますので、安心してお住まいいただけます。

給排水管が壊れて水があふれた!鍵を紛失してお部屋に入れない!などの、今すぐなんとかしたいトラブルには、現場急行サービスがおうかがいします。また、夜間の緊急コールにもお応えできるよう、24時間体制でお電話を受け付けています※。

※夜間～早朝(19:00～9:00)にご連絡いただいたメンテナンスは、内容により翌日以降の対応となる場合があります。

社員の声

●福岡サービスセンター 中島康博

私たちの仕事は、お客様が快適に生活していただけるようにお手伝いをさせていただく事です。入居者様・近隣にお住まいの方・オーナー様など、多種多様なお問い合わせに対し、親切・丁寧で思いやりのある対応を心掛けています。『ありがとう!電話してよかった』『レオパレスに入居してよかった』と思っていただける事が私たちの喜びです。時には厳しいお言葉をいただく事もありますが、1件でも多くの『ありがとう!』をいただける様、頼りになるサービスセンターを目指し、全力でお客様のサポートをさせていただきます。



福岡サービスセンター

外国籍の方々が安心して住めるお部屋をご提供

独立行政法人日本学生支援機構の統計によれば、日本で学ぶ外国人留学生の数は、今、過去最高を記録しており、なかでも中国人学生がその伸びを牽引しているとのこと。私たちは、こうした方々にご利用いただきやすい住まいのご提供にも力を入れています。

見知らぬ土地で、言葉も通じない。そんな皆さんをサポートします

海外からの お部屋探し

普通のお部屋探しなら・・・

お部屋探しは
日本に着いてから。
住むところが
決まっていなくて
心配だな・・・



レオパレス21の場合

学校の「LAM スクール※」で希望の条件を
伝えたら、スタッフさんがすぐに回答してくれました。
気に入ったお部屋が見つかったから、早速契約。
これで安心して日本に行けます！

※LAM スクール (Leopalace Alliance Members) とは
学生の皆様が簡単かつスムーズにお部屋探しができる、
物件リクエストサービスです。



また、国内では新宿・池袋・千葉・横浜・名古屋・大阪・なんば・岡山・福岡の9ヶ所。そして、海外では中国・韓国・台湾に、外国籍のお客様専用のレオパレスセンターを設置しているので、日本語が得意でない方も安心してご相談いただけます。

2010年度のニュース

中国で2つの支店を 開きました

アジア、特に中国からの留学生の増加に対応するため、2010年10月には広州、大連に新たに出店。中国の支店は計4ヶ所、海外店舗は計8ヶ所となりました。

社員の声

大連店がオープン以来、お部屋探しのお問い合わせが増えています。その多くは、お子さんが首都圏の大学や専門学校に通うことが決まった親御さんたちですね。また、大連にある日本向けのソフトウェア開発やアウトソーシングの企業からのお問い合わせもあります。日本への出張や研修に行かれる際に当社をご利用頂いています。皆さん、「日本へ行く前にお部屋が決めるのは、とても助かります」と喜んでくださるので、私も嬉しいです。私自身の留学や就職経験もできるだけお話して、ご安心いただけるように努めています。

●レオパレスセンター大連店 陳永建センター長



ご高齢の方々の お住まいに選択肢を

できるならば、すべてのご高齢者に安心して豊かな老後を送っていただきたい。そう願う私たちは、質の高いサービスをできる限り負担を抑えてご提供する施設をご用意し、また、ご高齢者向け賃貸住宅の検討も開始しています。

ご高齢者に配慮した賃貸住宅の拡大を図っていきます

私たちは、高齢者住まい法の改正に合わせて、バリアフリーやご高齢者向けサービスを組み込んだ商品の開発を目指します。

社員の声

2025年には国民の3人に1人が65歳以上の高齢者になると予測される中、ご高齢の方々が安心して暮らせる住まいが求められています。私たちは、ひとり暮らしの方々に快適なお住まいをご提供してきた経験と、「あずみ苑」をはじめとするご高齢者向け施設の運営のノウハウを活かして、入居者様とオーナー様がともに安心していただけるご高齢者向け賃貸住宅をつくっていきたく考えています。オーナー様にご説明すると大変関心を持っていただけるので、社会的に求められている事業だと日々実感しています。

●商品開発部 高橋淳子



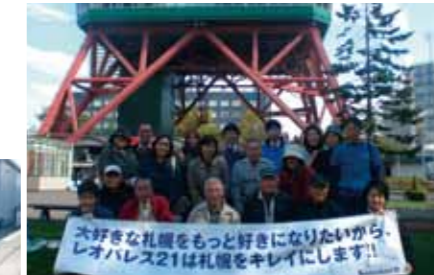
地域社会への貢献

住まいを提供する企業として、地域社会のために何をすべきなのか。どうすれば、地域の一員として、皆さまとともに歩むことできるのか。その答えを探すため、私たちは身近なことから活動を広げています。

清掃活動を通じて、 地域への愛情を育てる

地域で事業を営む当社のスタッフ一人ひとりがそれぞれの街や地域への愛情を持つために。そして、オーナー様や近隣の皆さまとの交流を深めるために、私たちは、街の清掃活動を続けています。

2010年度の清掃活動実績



● 2010年度に開催した「クリーンキャンペーン」(清掃活動)の実施回数と延べ人数
● (オーナー様とご家族、取引先企業の方々の人数)



オーナー様とともに

オーナー様やそのご家族様とともに清掃活動(クリーンキャンペーン)を、2008年から各支店で続けています。2011年3月末現在、清掃にご参加いただいたオーナー様とご家族様の延べ人数は6,903名にも達しています。



オーナー様との清掃活動



取引先企業様とともに

当社のアパート建築時には、地元の工務店様など、多くの事業者様にご協力をいただいております。こうした取引先企業の方々とともに、建築現場周辺を清掃する活動を2009年から続けています。2011年3月末現在で、延べ9,401ヶ所の建築現場周辺で実施し、延べ59,637名が参加しました。今後も全国の現場で活動を続けていく予定です。



建築現場周辺の清掃活動



まちづくり推進協議会へのご協力

ホテルレオパレス博多は、「博多まちづくり推進協議会活動」の一環として、2008年から博多駅周辺美化活動に参加しています。

地域の皆さまとの交流を進める

清掃活動にとどまらず、より多くの機会に地域の方々とふれあうことを心がけ、各拠点で交流を進めています。

福祉除雪作業をお手伝いしています

ホテルレオパレス札幌では、社会福祉法人札幌市中央区社会福祉協議会の依頼により、自力で自宅の除雪ができない高齢者宅を訪問して行う除雪作業に参加しています。2010年度は、12月～3月にかけて、計15回実施しました。

除雪作業の後は、お宅を訪問して安否確認を行っているため、ご本人様やご家族の方々にも大変お喜びいただいています。



福祉除雪作業



社員の声

●ホテルレオパレス札幌 浜崎義光支配人

真冬の札幌は、一晩で多いときは雪が50センチも積もりますので、雪かきをしなければ、病院や買い物など外出時の支障となります。私達は、道路に面した出入り口部分や玄関前までの通路部分などを依頼者が安全に歩けるように心をこめて一生懸命除雪しています。

安否確認のとき「いつも有難うございます」「腰に悪いから無理しないでね」と直接声をかけて頂けるのが励みとなります。



「あずみ苑」での交流を進めています

当社は、関東各地に58ヶ所のシルバー事業のサービス拠点を設置しています。入居型施設としては、介護やお食事などのサービスがついた有料老人ホーム「あずみ苑」を21ヶ所運営しており、認知症のご高齢者がスタッフの介護を受けながら、少人数で生活を共にすることができるグループホームも2ヶ所ご用意しています。

あずみ苑では、各施設で、運動会やクリスマス会など、さまざまな行事を開催しています。こうしたイベントには、地域にお住まいの方々をご招待することであずみ苑への理解を深めていただき、また、入居者様との交流も行っていたるようにしています。また、スタッフは町内会の清掃ボランティアにも参加するなど、各施設で地域に根ざした施設運営を心がけています。



鳴子踊り



運動会



手打ちそば実演



クリスマス会

2010年度のニュース

中学生に福祉ボランティア体験をしていただきました

2011年3月に、あずみ苑津久井浜で福祉ボランティア体験を実施しました。地元の神明中学校よりご要望をいただいたことを受け、3年生5名の生徒を福祉体験ボランティアとして受け入れ、学生さんにも、あずみ苑利用者様にもご好評いただきました。



神明中学校校長先生からのお礼状(抜粋)

先日は、ご多忙中のところ、本校三学年の福祉体験学習のために貴重なお時間をさいいただき、ありがとうございました。福祉体験学習を終え、学校に戻ってきた生徒達は、大変充実した時間を過ごしてきたようで、福祉体験での様子をとてもさわやかな笑顔で我々教師に話してくれました。今回の福祉体験で、「私たちはこんな体験活動をしてきた。」とか「僕たちはこんなことを教えてもらった。」など、働くことの厳しさを話している生徒が多くいました。これもひとえに、皆様のご協力のおかげと、深く感謝しております。

安全で住みよいまちづくりへの貢献

支店を「こども110番」の拠点として登録

緊急の時に子どもが助けを求められることができる、民間の拠点「こども110番の家」活動への協力を続けています。当社では、2011年4月現在、全国131の支店を「こども110番」に登録し、地域の安全と安心に貢献しています。



レオパレスセンターでの掲示

寄付や募金、献血活動に協力しています

社員とともに

●全支店で「エコキャップ」活動に参加

ペットボトルのキャップは、分別して集めれば資源となります。私たちは全支店でこのキャップ(エコキャップ)の回収を進め、NPO 法人エコキャップ推進協会を通じて、発展途上国の子どもたちを救うワクチン代※として寄付しています。2010 年度には 590,790 個を回収し、ポリオワクチンは累計 7,235 名分に相当します。なお、これはキャップを焼却処分した場合に比べて 4,652 kgの CO₂ を削減したことにもなります。

※キャップ 400 個で 10 円のポリオワクチン代ができます。ワクチン代は 1 人分 20 円。

●団体献血を実施しています

若い社員が多い当社ならではの活動として、献血にも力をいれています。2010 年度は、12 月に本社で団体献血を実施し、昨年を上回る 167 名が参加しました。また、2011 年 4 月には大阪支店でも実施し、47 名が参加しました。



社員の声

●人事部 山崎慎吾

昨年に続いて 2 回目の参加です。健康診断でもかなり健康的な値を示している血液なので、お役に立てると思い参加しています。街中でよく見る献血車には、何となく入りづらい雰囲気があるのですが、社内で行うことにより非常に参加しやすくなっていると思います。来年もまた、健康な状態で献血ができるよう、体調管理をしっかり行います!



お客様のご協力を得て

レオパレスリゾートグアムでは社団法人ゴルフの緑化促進協会への寄付を実施。ゴルフをプレーするお客様を対象に緑化協力を募っています。寄付金は協会を通じて全国緑化活動に役立てられます。

また、ホテルレオパレス旭川では、市内複数ホテルの共同企画として「旭山動物園寄付プラン」を、ホテルレオパレス札幌では、「円山動物園寄付プラン」を販売しています。



「グリーンウェイブ 2010」に参加し、オーナー様やゴルフの方々とともにマニラバームツリーを植樹

良好な職場環境の構築

人は、それぞれが異なる力を持っています。私たちは、一緒に働く人達一人ひとりの違いを受け止め、より多くの方が力を発揮できる職場環境づくりに努めています。

年齢や性別に関わりなく活躍できる職場づくりに努めています

従業員の平均年齢が 34.6 歳 (2011 年 3 月末日現在) の当社には、20 代の責任者もいます。年齢で評価されるのではなく、『チャンスはみな平等に』という社風を築き、若い力を積極的に活用しています。

何らかの事情で一度職場を離れても、また戻ってきて同じように働けることも大切です。当社では、育児休暇の取得も増えているほか、2010 年 10 月からは、当社で働いた経験のある方々がパートタイマーとして働ける「リターン雇用制度」を導入しました。登録者数は、2011 年 3 月末日現在で 73 名。うち、32 名の方々が実際に働いています。



社員の声

●レオパレスセンター岡山店 山本隆雄センター長

業務経験者の八塚さんのサポートはとても的確! 会社の流れもよくわかっているので、あうんの呼吸で活躍してもらっています!



社員の声

●レオパレスセンター岡山店 八塚里美

山本センター長に声をかけていただいて、職場に戻ってくることにできました。岡山店は忙しいお店ですので、少しでも皆さんの役に立てればと思っています。

「はたらく力」を高めるお手伝いをしています

障がいを持つ方々に就労の機会を

働く意欲をお持ちの障がい者の方々に、就労の機会と笑顔を差し上げたい——そう願って設立した「株式会社レオパレス・スマイル(特例子会社)」を含め、当社グループでは 2011 年 4 月末日現在、106 名の障がいを持つ方々が働いています (障がい者雇用率: 2.07%)



レオパレス・スマイルの職場風景



精神に障がいを持つ方の社会復帰を支援

あずみ苑館町においては、東京都の社会適応訓練事業に協力しています。2010 年度は、2 名の方に対して延べ 79 日間、社会復帰のための支援を行いました。

社会適応訓練事業とは

精神障がい者の方を対象として、都道府県が委託した協力事業所に一定期間通うことで、就労への意欲、仕事への集中力、持続力、人づきあいなどの能力向上を目指し、社会復帰を促進するものです。訓練期間は 6 ヶ月を単位として、最高 3 年間です。



ご利用者様と訓練生



ご利用者様とあずみ苑館町職員



2010 年度のニュース

「レリリの募金」を始めました!

本社は、古本のリサイクル募金を実施しています。いらなくなった本や CD、DVDなどを社員が持ち寄り、協働パートナーであるブックオフオンライン株式会社に売却して、その売却代金をボランティア団体に寄付する活動です。



レリリ(Leo Recycle Reading)の募金

ボランティア・ベンダー活動を開始しました

ボランティア・ベンダーシステムは、利用者が対象の自動販売機で飲み物を買うだけで、1 本につき 3 円の募金 (飲料メーカー様とオペレーター様、そして設置先である当社が各 1 円ずつを寄付) ができる仕組みです。当社は、2011 年 3 月末日現在で 108 台のボランティア・ベンダーを設置しており、1,066,149 円の募金をさわやか福祉財団はじめ 5 団体に寄付しました。

(拡大)



ボランティア・ベンダー



社員の声

●川崎第 1 支店 中村翔

朝のコーヒーや水分補給でほぼ毎日自動販売機を利用しています。毎日の何気ない行動が社会貢献につながるのとてもいい試みだと思います。



地球環境にやさしい社会の実現

約 57 万戸の住まいを運営する私たちだからこそできること、やらなければならないことがあるはず——
そのように考える私たちは「チャレンジ 25 キャンペーン」に参加し、環境問題への取り組みを進めています。

電力に関する取り組み

入居者様、オーナー様のご協力のもとで節電を進めています

小さな節電も、57 万室分となれば大きな力になるはず。そう信じて私たちは、入居者様とオーナー様のご理解のもとで節電の工夫を続けています。

●照明の切り替え

白熱灯を蛍光灯型電球に変えると、使用電力は約半分に。蛍光灯型電球を LED 型電球に変えると、さらにその半分へと使用電力が減少します。この節電効果を得るべく、私たちは、アパートの照明を順次、蛍光灯や LED へと切り替えています。

●節電機器の導入

エアコンは、つけっ放しや消し忘れを防止するため、使用后 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、お部屋のコンセントには省エネ喚起シールを貼り、節電のご協力をお願いしています。

当社自身もエネルギー節減に取り組んでいます

電力需給対策削減目標の達成と電力不足緩和への貢献を果たすべく、特に 2011 年度については、当社内においても一層の節電に努めています。また、クールビズ、ウォームビズを全支店で実施しているほか、アイドリングストップへの取り組みを続けています。

水資源に関する取り組み

アパートで

節水栓・節水型シャワーヘッドへの交換を進めています。新築物件には標準設置しているほか、交換時期に随時切り替えを進めてきた結果、現在では全体の約 7 割の物件に設置されています。

あずみ苑で

現在 30 施設で節水機器を導入しています。

レオパレスリゾートグアムで

レオパレスリゾートグアムでは、シーツやパジャマなどのリネン類、タオルの交換をしなくても良い場合には、お客様にエコカード（写真）をご提示いただいています。これにより洗濯の量を減らし、節水に貢献しています。



レオパレスリゾートグアム



エコカード

その他の取り組み

財団法人オイスカの活動を支援しています

国内 8 つのレオパレスホテルズでは、アメニティを全く使用しなかったお客様にエコグリーンカードをご提出いただいた場合、費用の一部を財団法人オイスカに寄付し、環境保護活動を支援しています。



エコグリーンカード

チャレンジ 25 キャンペーン

「チャレンジ 25 キャンペーン」は、CO2 削減に向けた具体的な行動を「6 つのチャレンジ」として提案し、その実践を広く呼びかける国民運動です。



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し、すべてのステークホルダーの方々からの信頼を得るために、コーポレート・ガバナンスの強化とコンプライアンスの徹底を推進し、健全で透明性の高い事業活動を行います。

コーポレート・ガバナンスと内部統制体制の充実

基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの整備、強化をもっとも重要な経営課題のひとつと位置づけ、すべてのステークホルダーにとってより高い企業価値を実現するために、効率的で公正かつ透明性の高い経営を目指しています。

経営体制の特徴

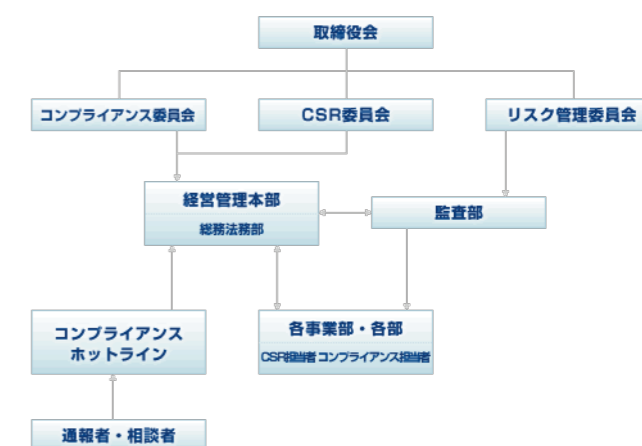
意思決定機関である取締役会は、適切かつ迅速な意思決定により業績向上を図ると同時に、取締役の業務執行の監督機関として監査役会を設置し、経営監視機能の強化に努めています。

従来の経営企画本部、管理本部、事業構造改革本部を集約した経営管理本部を 2011 年 5 月 1 日より新設し、各事業を統括する営業総本部と経営管理本部の二本部制としています。また、代表取締役社長直轄の組織として総合企画室を新設し、経営体制のより一層の充実を図っています。

■コーポレート・ガバナンス体制



■CSR 推進・コンプライアンス・リスク管理体制



運用面の工夫

効率的な経営を行うために

環境変化への機動的な対応と、迅速・適切な意思決定を可能とする経営体制を目指し、取締役会は月 1 回の定例会に加え必要に応じて機動的に開催し、経営に関する重要事項の決定と業務遂行状況のチェックを行っています。また、経営会議を随時開催し、業務執行方針とその実施に関する協議を行っています。

公正な経営を行うために

監査役会を設置し、監査役が取締役会などの重要会議への出席や業務状況の調査を通じて経営を監視しています。また、経営監視機能の客観的中立性を確保するため、監査役 4 名のうち 2 名を社外監査役としています。

代表取締役の直属部署である監査部が監査役と連携して監査を行い、その結果を毎月の取締役会で報告しています。

2010 年 4 月より監査会議を設置し、適正な財務諸表の作成と法規の遵守、会社の資産の保全や事業活動の効率的な遂行を推進しています。

経営の透明性を高めるために

総合企画室広報グループを通じた IR (投資家向け広報) の充実に努めることにより、経営の透明性を高め、株主や取引先等との良好な関係構築に努めています。

IR 発行物としては、株主・個人投資家の皆様に対しては、事業報告書 (株主投資家通信) を年 2 回発行し、事業内容と戦略、業績への理解を深めていただけるように努めています。機関投資家の皆様へのご参考用に、インベスターズ・ガイド (日本語および英語版) やアニュアルレポート (英語版のみ) を作成しているほか、四半期毎の業績発表時にはプレゼンテーション資料 (日本語および英語版) も準備し、Web サイト上で開示しております。

直接の対話機会として、決算説明会や機関投資家の方々との個別 IR ミーティング、そして個人投資家向け会社説明会を実施しています。



IR サイトの充実

多くの株主・投資家の方々に対して公平な開示を行うために、Web サイト上の IR 活動に力を入れています。個人投資家向け IR サイトおよび英文 IR サイトでは四半期毎に社長メッセージや Q&A、業績説明の内容を更新し、理解を深めていただけるように努めています。



社員の声

●総合企画室広報グループ

年に数回開催している個人投資家向け IR 説明会は、普段はなかなかお目にかかることのできない個人投資家の方々に直接お会いできる機会であり、大変貴重だと思っています。

時には、経営や業績に対して厳しいご意見をいただくこともあります。その場で真摯な対話をさせていただくことで、かえって信頼を深めていただけたことも。

これからも、こうした直接対話の機会を大事にしていきたいです。



左：左古つかさ主任 中央：石垣健太 右：大貴早菜恵

コンプライアンスの徹底

法令遵守を徹底するための制度

取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置し、事業活動における関係諸法令への準拠状況を随時確認しています。

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 (総務法務部法務グループ) 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を保護するとともに、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。



コンプライアンスホットラインポスター

従業員への教育研修

教育研修

当社では、コンプライアンスに関する集合研修とオンデマンド研修 (E ラーニング) を継続的・定期的実施し、知識の浸透と意識の向上を図っています。

2010 年度のニュース

人事部主催のメンタルヘルス研修 (管理職) とセルフマネジメント研修 (非管理職) の一部で、コンプライアンス (情報管理、労働時間、ハラスメント) 研修を実施し、累計 3,552 名が参加しました。(2011 年 5 月末日現在)



メンタルヘルス研修

2010 年 4 月以降に実施した E ラーニング研修の内容

- 第 13 回 下請法、建設業法 (建設業法令遵守ガイドライン)
- 第 14 回 労働基準法
- 第 15 回 反社会的勢力に対する対応について
- 第 16 回 情報管理について
- 第 17 回 インサイダー取引について

コンプライアンスニュースレター

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、全社員へのコンプライアンス意識徹底を図っています。

コンプライアンスマニュアル、コンプライアンスカード

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。



コンプライアンスカード



コンプライアンスマニュアル

2010 年 4 月以降に発行した内容

- 第 15 号 労働基準法
- 第 16 号 第 3 回コンプライアンス意識調査結果について
- 第 17 号 ハラスメントについて
- 第 18 号 インサイダー取引について

コンプライアンス意識調査 (モニタリング)

全社員を対象に、Web アンケートによるコンプライアンス意識調査を定期的実施し、意識の定着度や各種施策の効果を計り、その結果を各種施策へと反映させています。

個人情報適切に管理するために

アパートオーナーや入居者の皆様の個人情報を適切に管理するため、情報管理体制の強化を進めています。具体的には、コンプライアンス委員会が中心となり、経営管理本部長を個人情報統括責任者として、個人情報保護法をはじめ関係諸法令および当社プライバシーポリシーに基づいた適切な利用・管理を行うとともに、万一、事故が発生した場合も迅速に対応できる体制をとっています。

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。



CSR レポート 2011 を最後までお読みいただき、ありがとうございました。

CSR 活動を開始してから丸 3 年が過ぎ、「できることから社会貢献活動をしよう」「地域の方々に愛され、親しまれる企業となろう」という気持ちは、おかげさまで私たち一人ひとりの中にしっかりと根付き、日々の行動にも表れるようになってまいりました。

そして、これと呼応するかのよう、まわりの方々から当社の CSR 活動にご協力いただけることが増えてきたのが、2010 年度に見られた大きな変化だと感じております。

清掃活動やエコキャップの回収、募金などの活動にご協力いただけるオーナー様の数は、年を追うごとに順調に増え続けています。建設現場で一緒にさせていただいているお取引先事業者様が参加して下さった清掃活動も回を重ねており、ホテルやリゾートでは募金やチャリティにご協力いただけるお客様もいらっしゃいます。

また、2010 年度には、ご自身の保有する物件の屋根にソーラーパネルを設置して下さるオーナー様も複数いらっしゃいました。こうしたオーナー様のご理解に心より感謝するとともに、こうしたご厚意に報いるためにも、私たち自身が環境負荷低減活動をもっと頑張らなければ、と心を新たにしております。

2010 年度からは、当社の社員として独立した方々、そして外部の不動産事業者の方々に「レオパレスパートナーズ」という形で事業へのご協力をいただくようになってきました。こうした方々も含め、今後、より多くの方々に CSR 活動の輪を広げていくためにも、私たちはさらに真摯な姿勢で日々の活動に取り組んでまいります。

2011 年 6 月
株式会社レオパレス 21
取締役常務執行役員
CSR 総括責任者
山元 文明

企業概要

■ 会社概要 (2011 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	深山 英世
設立	1973 年 8 月 17 日
資本金	565 億 6,286 万円
発行済株式総数	1 億 7,544 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	6,240 名 (2011 年 3 月 31 日現在)

編集方針

本報告書では、レオパレス 21 が実施している CSR 活動を、「良質なサービスと豊かな暮らしの提供」「地域社会への貢献」「良好な職場環境の構築」「地球環境にやさしい社会の実現」「健全で透明性の高い事業活動」の各分野に分類して掲載しました。また、継続的な活動については、取り組みの状況を経年比較できるよう、数値等で報告できるものはできる限り数値でお知らせしております。

● 報告対象範囲

株式会社レオパレス 21 ならびに主要連結子会社

● 報告対象期間

2010 年度 (2010 年 4 月～2011 年 3 月) の主な活動を中心にまとめていますが、一部については 2010 年度以降の継続的な活動や将来の目標も報告しています。

● 対象読者

株主・投資家、取引先、お客様、地域住民、行政機関、NPO / NGO、社員といったあらゆるステークホルダーを対象読者として想定しています。

● 発行年月および次回発行予定

2011 年 6 月発行。
次回は 2012 年 6 月の発行を予定しています。

● CSR レポートに関するお問い合わせ先

株式会社レオパレス 21
CSR 委員会事務局
E-mail : csr@leopalace21.ne.jp
FAX : 03-5350-0165