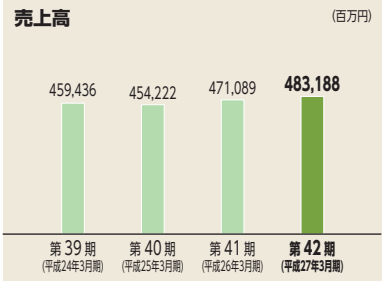
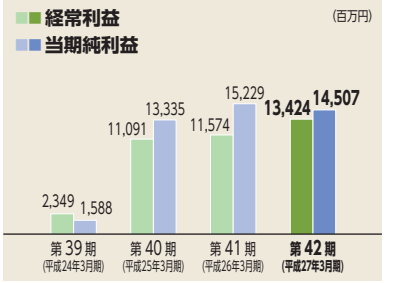
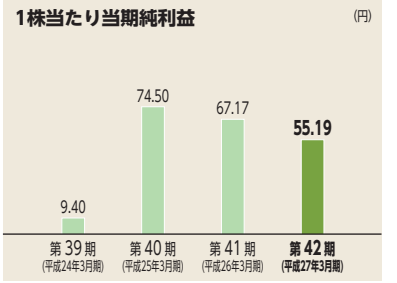
事業報告 (自 平成26年4月1日　至 平成27年3月31日)

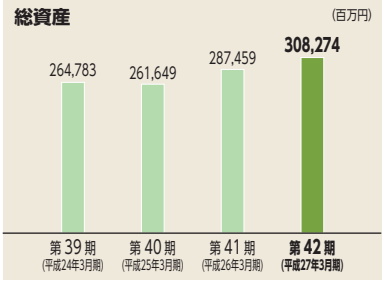
企業集団の現況に関する事項

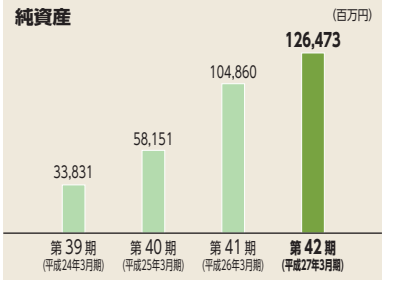
●企業集団の財産および損益の状況の推移

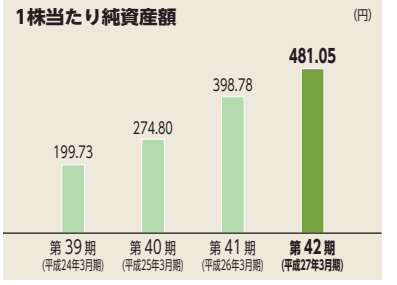












区分		第39期 (平成24年3月期)	第40期 (平成25年3月期)	第41期 (平成26年3月期)	第42期 (平成27年3月期)
売上高	(百万円)	459,436	454,222	471,089	483,188
経常利益	(百万円)	2,349	11,091	11,574	13,424
当期純利益	(百万円)	1,588	13,335	15,229	14,507
1株当たり当期純利益	(円)	9.40	74.50	67.17	55.19
総資産	(百万円)	264,783	261,649	287,459	308,274
純資産	(百万円)	33,831	58,151	104,860	126,473
1株当たり純資産額	(円)	199.73	274.80	398.78	481.05

(注) 1株当たり当期純利益は、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、期末発行済株式総数（自己株式を控除した株式数）により算出しております。

●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、消費増税の影響により個人消費などに弱さがみられるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場では、相続増税を見据えた節税対策による投資が堅調な一方、消費増税に伴う駆け込み需要の反動により、貸家の新設着工戸数は３年ぶりの減少（前年度比3.1％減）となりました。空き家率の上昇が続く中で安定した入居率を確保するには、エリアを限定した物件供給ならびに高品質な商品・サービスの提供が必須となります。

このような環境の下、当社グループは、平成26年5月に発表した中期経営計画「EXPANDING VALUE」に基づき、賃貸事業と建築請負事業というコア事業を主軸に強固な経営基盤を築き上げるとともに、将来の当社グループの成長に資する新たな事業の確立を目指しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は4,831億88百万円（前連結会計年度比2.6％増）、営業利益は147億63百万円（前連結会計年度比8.0％増）、経常利益は134億24百万円（前連結会計年度比16.0％増）、当期純利益は145億7百万円（前連結会計年度比4.7％減）となりました。

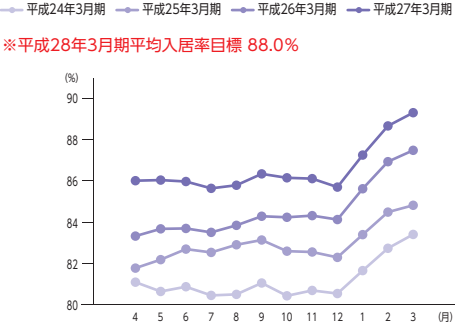
また、当社単体ベースでは、売上高4,843億60百万円（前期比3.1％増）、営業利益155億95百万円（前期比17.0％増）、経常利益145億46百万円（前期比28.1％増）、当期純利益153億27百万円（前期比4.5％増）となりました。



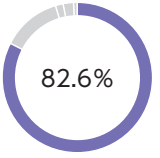
- アパート等の賃貸及び管理
- 賃貸関連諸サービス
- ブロードバンドサービス
- 営繕工事
- 社宅代行業
- 不動産仲介業
- 家賃保証業
- コンサルティング業等

初期費用の負担を軽減した「賃貸契約」と、月単位で家具・家電付のお部屋を提供する「マンスリー契約」を展開。
入居者向けのサービスとして立ち上げたブロードバンド事業「LEONET（レオネット）」に加え、最近ではセキュリティ付物件など、時代をリードするサービスをご提供しています。

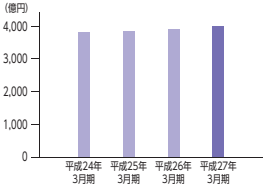
■ 入居率



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



当連結会計年度末の入居率は89.29%（前期末比＋1.82ポイント）、期中平均入居率は86.57%（前期比＋1.99ポイント）となりました。

賃貸事業においては、入居率向上による安定的な黒字化の定着のため、直営拠点・ＦＣ・協力不動産業者の店舗網を活用した入居者確保、お部屋カスタマイズ・ホームセキュリティ装備など入居者向けサービス拡充による長期入居促進、法人営業の更なる強化、底堅い需要のある留学生の取込み、定型業務の見直しによる管理コスト削減等を図っております。

なお、当連結会計年度末の管理戸数は554千戸（前期末比6千戸増）、直営店舗数は188店（前期末比4店舗増）、パートナーズ店舗数は141店（前期末比23店舗減）といたしました。

これらの結果、売上高は3,993億16百万円（前連結会計年度比2.7%増）、営業利益は205億32百万円（前連結会計年度比31.9%増）となりました。

[ご参考]

「お部屋カスタマイズ」サービス開始から3年で 契約件数 20,000件を突破



2012年5月よりスタートした、100種類以上の壁紙の中から、ご入居者様が入居時に無料でお好きな1面の壁紙を選べるサービス「お部屋カスタマイズ」の契約件数が2015年3月に2万件を突破しました。

●お部屋カスタマイズ累計契約件数推移



より安全・安心な暮らしのために

ますます増える「セキュリティシステム」導入済みアパート

当社管理物件ではセキュリティ向上を推進しており、各種センサーにより侵入者を感知するほか火災監視や非常通報も装備したセキュリティシステムは、2015年3月末時点で226,801戸設置済みとなり、防犯カメラは5,505棟の設置を完了しております。

入居者様の防犯に対する意識の高まりにお応えし、安心という付加価値で周囲の競合物件との差別化を進めていきます。



入居率の維持・拡大に寄与する付加価値を創造する 豊富な入居者専用サービス

インターネットの利用や、映画・ドラマなどエンターテインメントコンテンツの配信、コミュニティスペースなど、賃貸住宅の常識を破る、生活に役立つ豊富なサービスを入居者専用に提供しています。

入居者専用サイト MY PAGE

各種サービスが利用可能な入居者向け専用サイトMY PAGE。お得なベネフィットサービスやキャンペーン情報も発信。



LEONET

プロバイダ契約をすることなく、インターネットを快適に利用可能。映画、ドラマが視聴可能。

LEONET

レオパレス オンラインショッピング

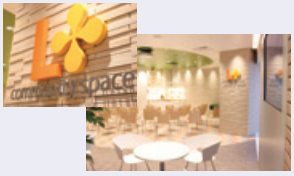
生活必需品を多数取り揃えたショッピングサイト。

レオパレス専用商品も販売。

Leopalace Online Shopping

コミュニティスペース L+（エルプラス）

お料理教室などの様々なイベントの実施など、入居者様の生活を豊かに演出するコミュニティスペース。



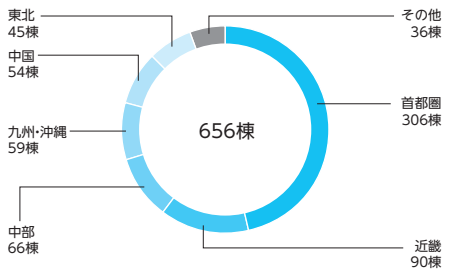


●アパート等の建築工事の請負
●太陽光発電システム設置工事の請負等

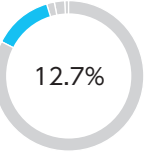
地主様が所有される土地に合わせた、「理想の土地活用」をご提案いたします。アパートだけでなく、介護施設や商業施設、注文住宅、賃貸併用住宅などの建築も請け負い、あらゆる土地活用のニーズにお応えしております。

■ エリア別借上アパート完工棟数（平成27年3月期）

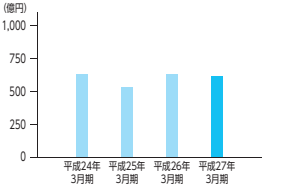
※完成工事基準、太陽光発電システム除く



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



当連結会計年度の総受注高は873億95百万円（前連結会計年度比7.7％増）、当連結会計年度末の受注残高は581億36百万円（前連結会計年度末比30.7％増）となりました。

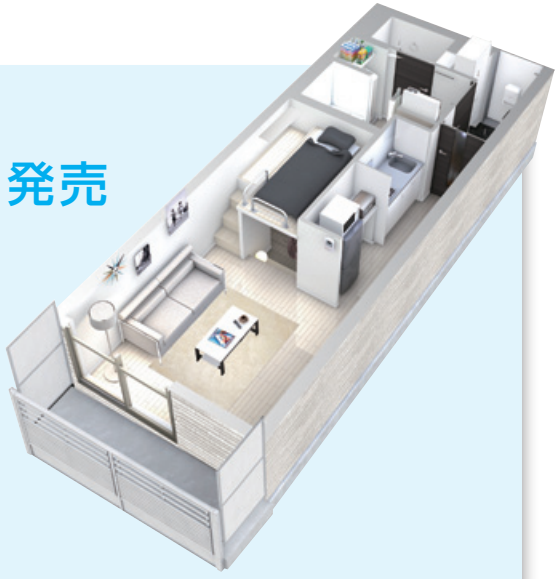
建築請負事業においては、三大都市圏を中心とした高い入居率が見込めるエリアに絞り込んだアパート供給、遮音性能を向上させた「ノンサウンドシステム」の採用、女性や若年層向けの設備を充実させた商品開発、多様な土地活用ニーズに応えられる建築バリエーションの拡大、施工体制の再構築による利益率の向上等に取り組んでおります。しかしながら、人手不足や建築資材の高騰による影響は避けられない状況にあります。

これらの結果、売上高は613億12百万円（前連結会計年度比2.9％減）、営業利益は2億10百万円（前連結会計年度比92.9％減）となりました。

[ご参考]

1階の居住性を高めた新商品

「L-SECtion（レセクション）」発売



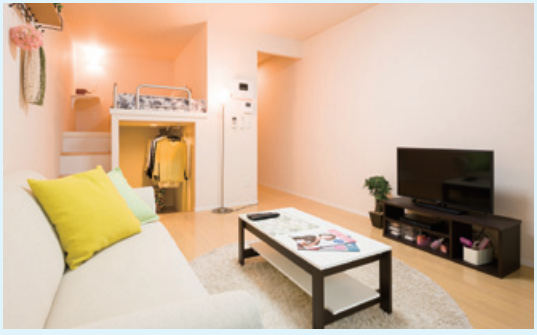
「L-SECtion」は、プライバシーに優れ防犯性を高めた「ハイポジションバルコニー」や床下収納が可能な「バンクベッド」を採用し、1階の居住性・付加価値向上に特化した新商品です。

「ハイポジションバルコニー」は、当社オリジナルの設計手法となり、1.7m程度の高い手摺により外部からの視線を遮ることで居住空間のプライバシーと防犯性を高めると共に、サッシの位置を高く設定することで1階でも光が部屋の奥まで入ります。

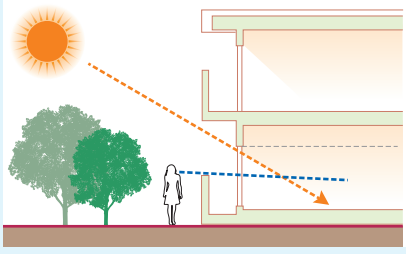
「バンクベッド（多機能造作ベッド）」も、当社オリジナルの手法で、ベッドと収納空間を立体的に組み合わせることで限られたスペースを有効に活用することができ、天井高の高いベッドと十分な収納量を持ったクローゼットが生まれました。さらに上部のベッド部分への昇降はハシゴではなく踏み台を使って行なうため、女性でも上り下りしやすくなっています。

下部のクローゼットにはハンガーパイプの他に固定棚等が設けてあるため、収納としてだけでなく書斎や第2のベッドスペースとして使用することが可能です。

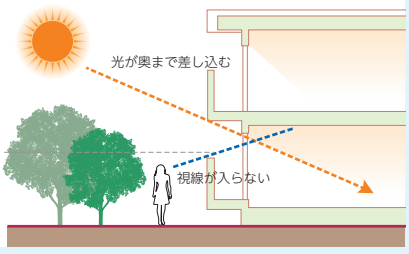




ハイポジションバルコニー

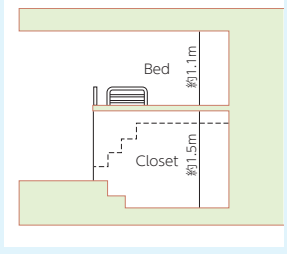


（従来型バルコニー）



（ハイポジションバルコニー）

バンクベッド

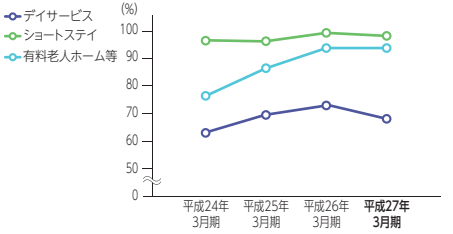




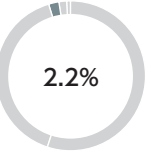
●老人介護施設の運営

本格的な高齢化社会の到来を背景に、介護施設や介護サービスの提供を行います。当社が展開する「あずみ苑」にて「グループホーム」や「デイサービス」「ショートステイ」、「介護付・住宅型有料老人ホーム」の運営を行い、訪問介護・居宅介護支援等も行います。

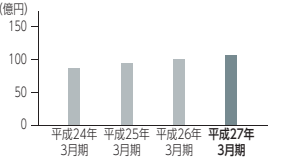
■ シルバー施設稼働率（年平均）



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



シルバー事業の売上高は106億8百万円（前連結会計年度比4.3％増）、営業損失は6億6百万円（前連結会計年度比4百万円改善）となりました。中期経営計画で成長戦略事業と位置付けたシルバー事業では、建築請負事業との連携による介護施設の拡充を図ってまいります。

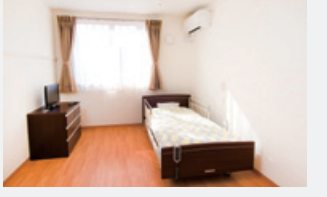
レオパレス21グループの63番目の施設
「あずみ苑清水公園」開所

当社の成長戦略事業であるシルバー事業において、2015年3月1日に介護施設「あずみ苑清水公園（千葉県野田市）」を開所いたしました。

「あずみ苑清水公園」では、脳トレを行う「脳の訓練プログラム」、音楽療法士による「音楽療法」、 数種類の制作キットを利用した「作品制作」、整体師による「ボディケア」、機能訓練としての「外出レク」等、“脳とからだを元気にするレクリエーション”を中心としたデイサービスに加え、プライバシーに配慮した完全個室によるショートステイを展開してまいります。





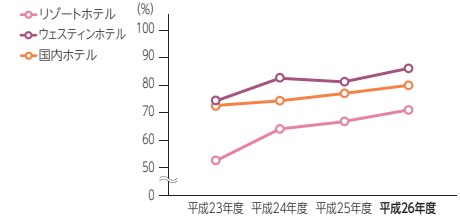




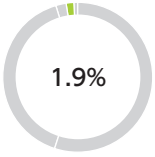
●ホテル・リゾート施設の運営

グアムの広大な敷地にゴルフ場や野球場などのスポーツ施設やホテル、コンドミニアムなどを運営するレオパレスリゾート。国内では全国7箇所にレオパレスホテルズを展開しています。

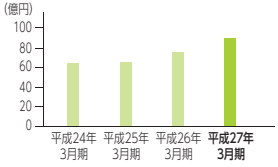
■ グアム・国内ホテル稼働率（年平均）



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



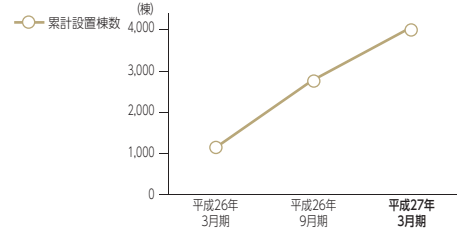
グアムリゾート施設および国内ホテルの売上高は89億51百万円（前連結会計年度比18.2%増）、営業損失は12億89百万円（前連結会計年度比1億70百万円損失増加）となりました。



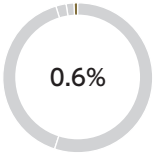
●少額短期保険業
●太陽光発電事業
●ファイナンス事業
●事務代行業等

太陽光発電事業、少額短期保険業を含むその他事業は、賃貸や建築請負などのコア事業と連携しサポートする役割を果たします。

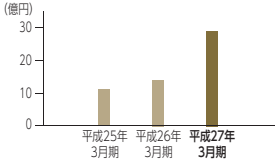
■ レオパレス21グループによる屋根借り太陽光発電事業



■ 売上高構成比



■ 売上高推移



少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業等のその他事業は、売上高29億99百万円（前連結会計年度比108.0%増）、営業利益31百万円（前連結会計年度比77.3%減）となりました。

対処すべき課題

当社グループは、「コア事業を基軸とし、新たな事業領域への挑戦」を中期経営計画の基本方針とし、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、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取込み、底堅い需要のある外国人留学生への取組み強化、新規出店による営業網拡大、定型業務の見直し等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、事業用建物（介護・商業施設）および注文住宅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、中期経営計画ではシルバー事業を成長分野と位置付け、建築請負事業との連携により介護施設の開設を図ってまいります。全社的施策としては、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。

- **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展開等により、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。すでに当社グループは、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、太陽光発電事業会社を通じた「屋根借り太陽光発電プロジェクト」や韓国における合弁企業での住宅賃貸管理業、ＡＳＥＡＮ諸国での現地不動産仲介事業やサービスアパートメントの開発を展開しておりますが、今後も新たな事業領域、商品・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あげます。

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当社グループの設備投資の総額は165億31百万円であります。

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7億65百万円、その他事業に係る太陽光発電システム115億51百万円、全事業に係る情報システム構築23億43百万円であります。

資金調達の状況

当社グループは、当連結会計年度において無担保社債を発行し、45億円の資金調達を行いました。また、太陽光発電事業の所要資金として、金融機関より長期借入金として67億円の調達を行いました。

重要な子会社の状況

会　社　名	資　本　金	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
レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司	3,079千人民元	100.00%	不動産仲介業
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.	10,787百万ﾍﾞﾄﾅﾑﾄﾞﾝ	100.00%	不動産仲介業
Leopalace21（Thailand）CO.,LTD.	10百万ﾀｲﾊﾞｰﾂ	49.00%	不動産仲介業
Leopalace21（Cambodia）Co.,Ltd.	500千米ドル	100.00%	不動産業
LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA） Co.,Ltd.	5千米ドル	49.00% (49.00%)	不動産業
株式会社もりぞう	85百万円	88.20%	戸建注文住宅建築請負事業
株式会社アズ・ライフケア	80百万円	100.00%	シルバー事業
Leopalace Guam Corporation	26,000千米ドル	100.00%	ホテルリゾート関連事業
株式会社ウイングメイト	40百万円	100.00%	旅行業
あすか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・パワー	80百万円	100.00%	太陽光発電事業
株式会社レオパレス・エナジー	20百万円	100.00% (100.00%)	電力小売事業
株式会社レオパレス・スマイル	10百万円	100.00%	事務代行業

（注）1.レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司、Leopalace21（Cambodia） Co.,Ltd.、LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA） Co.,Ltd.および株式会社レオパレス・エナジーは、当連結会計年度において新たに設立しております。また、当連結会計年度において株式会社ウイングメイトおよび株式会社もりぞうの株式を取得し連結子会社といたしました。

2.Leopalace21（Thailand） CO.,LTD.およびLEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA） Co.,Ltd.に対する議決権比率は100分の50以下でありますが、実質的に支配しているため子会社としております。

3.株式会社ウイングメイトと株式会社レオパレストラベルは、平成27年1月1日を効力発生日として、株式会社ウイングメイトを存続会社、株式会社レオパレストラベルを消滅会社とする吸収合併を行いました。

4.議決権比率の欄の（　）内は間接保有比率であり内数であります。

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
建築請負事業	アパート等の建築工事の請負、太陽光発電システム設置工事の請負等
シルバー事業	老人介護施設の運営
ホテルリゾート関連事業	ホテル・リゾート施設の運営
その他事業	少額短期保険業、太陽光発電事業、ファイナンス事業、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 60店、レオパレスセンター 180店）
　　海外（レオパレスセンター 8店＜中華人民共和国 4店、大韓民国 3店、台湾1店＞）
ホ テ ル　全国7施設（旭川、札幌、仙台、新潟、名古屋、岡山、博多）
介護施設　全国62施設（東京都4施設、千葉県17施設、埼玉県22施設、神奈川県3施設、茨城県8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
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
レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司	中華人民共和国
LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.	ベトナム社会主義共和国
Leopalace21（Thailand） CO.,LTD.	タイ王国
Leopalace21（Cambodia） Co.,Ltd.	カンボジア王国
LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA） Co.,Ltd.	カンボジア王国
株式会社もりぞう	東京都渋谷区
株式会社アズ・ライフケア	東京都中野区
Leopalace Guam Corporation	グアム（米国信託統治領）
株式会社ウイングメイト	東京都中野区
あすか少額短期保険株式会社	東京都中野区
株式会社レオパレス・パワー	東京都中野区
株式会社レオパレス・エナジー	東京都中野区
株式会社レオパレス・スマイル	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	3,137	〔825〕
建築請負事業	1,732	〔48〕
シルバー事業	1,064	〔991〕
ホテルリゾート関連事業	1,050	〔140〕
その他事業	38	〔-〕
全社（共通）	318	〔22〕
合　計	7,339	〔2,026〕

（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
6,149〔1,951〕	368人増	35歳10ヶ月	7年6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	17,319
株式会社りそな銀行	10,150

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　267,443,915株
●株主数　39,197名
●大株主（上位10名）

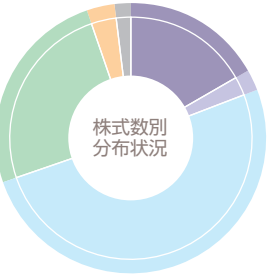
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	38,281	14.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,838	6.40
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	7,270	2.76
MSIP CLIENT SECURITIES	6,199	2.35
レオパレス２１取引先持株会	5,721	2.17
資産管理サービス信託銀行株式会社	5,669	2.15
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,653	2.15
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	5,240	1.99
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORT FOLIO)	4,891	1.86
HAYAT	4,394	1.67

（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）　37,896千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）　16,668千株
資産管理サービス信託銀行株式会社　5,632千株

3. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

●株式分布状況



金融商品取引業者	3.39%	(9,055千株)
金融機関	25.01%	(66,896千株)
外国法人等	50.65%	(135,458千株)
自己名義株式	1.71%	(4,569千株)
個人・その他	16.73%	(44,742千株)
事業法人・その他の法人	2.51%	(6,721千株)

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		払い込みは要しない	
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 82,600円（１株当たり 826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および資本組入額		発行価格　1,103円　　資本組入額 552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	取締役（社外取締役を除く）	新株予約権の数	30個
		目的となる株式数	普通株式 3,000株
		保有者数	１人
	監査役	新株予約権の数	60個
		目的となる株式数	普通株式 6,000株
		保有者数	２人

（注）上記の新株予約権は、取締役および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。

会社役員に関する事項

1．取締役および監査役の氏名等

（平成27年3月31日現在）

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	副社長執行役員／営業総本部長／コーポレート業務推進本部長（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 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 レオパレス21（上海）プロパティマネジメント有限公司　董事長 Leopalace21（Thailand）CO.,LTD.　取締役 LEOPALACE21 VIETNAM CO.,LTD.　取締役 Leopalace21（Cambodia）Co.,Ltd.　取締役 LEOPALACE21 REAL ESTATE（CAMBODIA）Co.,Ltd.　取締役 株式会社アズ・ライフケア　取締役 あすか少額短期保険株式会社　取締役
関　谷　　譲	取　締　役	専務執行役員／経営企画本部長 Leopalace Guam Corporation　取締役
田　尻　和　人	取　締　役	常務執行役員／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 Leopalace Guam Corporation　取締役 株式会社ウイングメイト　代表取締役
木　村　　鋼	取　締　役	常務執行役員／コーポレート業務推進本部 副本部長
原　田　博　行	取　締　役	執行役員／管理本部副本部長／ワークライフバランス推進室長（兼務） 株式会社レオパレス・スマイル　代表取締役
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
岩　壁　真　澄	常勤監査役	
山　田　睦　裕	常勤監査役	
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. 監査役藤原浩一氏および中村正彦氏は、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、取締役田矢徹司氏、監査役藤原浩一氏および監査役中村正彦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27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
関　谷　　譲	取締役　専務執行役員 経営企画本部長 ホテル・リゾート事業部長（兼務）	取締役　専務執行役員 経営企画本部長
三　池　嘉　一	取締役　常務執行役員 ホテル・リゾート事業部 副事業部長	取締役　常務執行役員 ホテル・リゾート事業部長

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木村鋼氏は、平成27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）	284百万円 （7百万円）
監　査　役 （うち社外監査役）	4名 （2名）	45百万円 （12百万円）
合　　計 （うち社外役員）	12名 （3名）	329百万円 （20百万円）

（注）上記には、平成27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．社外役員の重要な兼職先と当社との関係

地　位	氏　名	重要な兼職の状況	当社との関係
取締役	田矢徹司	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	特別な関係はありません。
監査役	藤原浩一	—	—
監査役	中村正彦	中村正彦税理士事務所　代表	特別な関係はありません。

2．当事業年度における主な活動状況

地　位	氏　名	取締役会出席状況	監査役会出席状況	活動状況
取締役	田矢徹司	16回中16回	—	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提言や取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行っております。
監査役	藤原浩一	16回中16回	9回中9回	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。
監査役	中村正彦	16回中16回	9回中9回	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

当社は各社外役員との間で、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。

[ご参考] 取締役一覧（2015年4月1日現在）



（上段左から）取締役/ 原田 博行、取締役/ 田尻 和人、取締役/ 三池 嘉一、取締役（社外）/ 田矢 徹司
（下段左から）取締役/ 深山 忠広、代表取締役社長/ 深山 英世、取締役/ 関谷 譲

● 取締役

代表取締役社長　社長執行役員
深山　英世

取締役　副社長執行役員
深山　忠広

取締役　専務執行役員
関谷　譲

取締役　常務執行役員
田尻　和人

取締役　常務執行役員
三池　嘉一

取締役　執行役員
原田　博行

取締役（社外）
田矢　徹司

会計監査人の状況

1．会計監査人の名称　太陽有限責任監査法人

（注）太陽ＡＳＧ有限責任監査法人は、平成26年10月1日をもって、名称を太陽有限責任監査法人に変更しております。

2．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	92百万円
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	―
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	105百万円

（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。

3．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。

（注）「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）が平成27年5月1日に施行されたことに伴い、会計監査人の解任または不再任に関する議案の決定機関を、取締役会から監査役会に変更しております。なお、上記には当事業年度中における方針を記載しております。

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、当該情報を文書また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。経営企画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、経営企画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 経営企画本部担当取締役は、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企画本部担当取締役が統括する。経営企画本部担当取締役は、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。また、監査役は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、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と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。

(注) 上記には当事業年度中の体制を記載しておりますが、「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）および「会社法施行規則等の一部を改正する省令」（平成27年法務省令第6号）が平成27年5月1日に施行されたことに伴い、平成27年4月27日開催の当社取締役会の決議により内容を一部改定しております。なお、改定内容は、当社グループの業務の適正を確保するための体制および監査に関する体制について当社グループの現状に即した見直しおよび法令の改正に合わせて具体的かつ明確な表現へ変更したものであり、改定後の体制は東京証券取引所および当社ウェブサイトにおいて開示しております。

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、当社単体ベースでは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。

次期の配当につきましては、安定的な収益体制の確立等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42期（平成27年3月31日現在）
資産の部	
流動資産	**102,263**
現金及び預金	75,221
売掛金	6,254
完成工事未収入金	1,714
営業貸付金	1,135
有価証券	831
販売用不動産	21
未成工事支出金	647
原材料及び貯蔵品	609
前払費用	3,656
繰延税金資産	4,447
未収入金	3,013
その他	4,907
貸倒引当金	△199
固定資産	**205,887**
有形固定資産	**169,430**
建物及び構築物	59,899
機械装置及び運搬具	15,115
土地	83,289
リース資産	7,880
建設仮勘定	992
その他	2,253
無形固定資産	**8,894**
のれん	1,684
その他	7,210
投資その他の資産	**27,561**
投資有価証券	6,832
長期貸付金	540
固定化営業債権	1,297
長期前払費用	3,416
繰延税金資産	14,654
その他	2,905
貸倒引当金	△2,085
繰延資産	**123**
社債発行費	123
資産合計	**308,274**

科目	第42期（平成27年3月31日現在）
負債の部	
流動負債	**116,521**
買掛金	2,803
工事未払金	14,049
短期借入金	60
1年内返済予定の長期借入金	23,005
1年内償還予定の社債	1,460
リース債務	2,355
未払金	18,466
未払費用	13
未払法人税等	944
前受金	40,781
未成工事受入金	6,930
完成工事補償引当金	404
保証履行引当金	700
資産除去債務	41
その他	4,504
固定負債	**65,279**
社債	3,960
長期借入金	7,196
リース債務	6,450
長期前受金	22,198
長期預り敷金保証金	8,019
繰延税金負債	253
空室損失引当金	5,280
退職給付に係る負債	9,351
資産除去債務	76
その他	2,492
負債合計	**181,801**
純資産の部	
株主資本	**123,550**
資本金	75,282
資本剰余金	51,501
利益剰余金	427
自己株式	△3,660
その他の包括利益累計額	**2,904**
その他有価証券評価差額金	379
為替換算調整勘定	3,545
退職給付に係る調整累計額	△1,021
新株予約権	**18**
少数株主持分	**0**
純資産合計	**126,473**
負債及び純資産合計	**308,274**

連結損益計算書

（単位：百万円）

科　目	第42期 （自 平成26年4月1日　至 平成27年3月31日）
売上高	**483,188**
賃貸事業売上高	399,316
請負事業売上高	61,312
その他の売上高	22,559
売上原価	**407,433**
賃貸事業売上原価	337,339
請負事業売上原価	49,605
その他の売上原価	20,487
売上総利益	**75,755**
販売費及び一般管理費	**60,992**
営業利益	**14,763**
営業外収益	**491**
受取利息	40
受取配当金	83
請負工事解約収入	14
為替差益	52
債務勘定整理益	50
固定資産税還付金	88
その他	160
営業外費用	**1,830**
支払利息	1,143
支払手数料	461
持分法による投資損失	8
その他	216
経常利益	**13,424**
特別利益	**6**
固定資産売却益	6
特別損失	**534**
固定資産売却損	0
固定資産除却損	309
減損損失	224
税金等調整前当期純利益	**12,896**
法人税、住民税及び事業税	1,016
法人税等還付税額	△0
法人税等調整額	△2,613
少数株主損益調整前当期純利益	**14,494**
少数株主損失（△）	△13
当期純利益	**14,507**

連結株主資本等変動計算書

（自 平成26年4月1日　至 平成27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
当連結会計年度期首残高	75,282	51,501	△15,788	△3,660	107,334
会計方針の変更による累積的影響額			1,708		1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	51,501	△14,080	△3,660	109,042
当連結会計年度変動額					
当期純利益			14,507		14,507
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					－
当連結会計年度変動額合計	**－**	**－**	**14,507**	**△0**	**14,507**
当連結会計年度期末残高	**75,282**	**51,501**	**427**	**△3,660**	**123,550**

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当連結会計年度期首残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	104,860
会計方針の変更による累積的影響額							1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	△2,116	△815	△2,504	18	13	106,568
連結会計年度変動額							
当期純利益							14,507
自己株式の取得							△0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△47	5,662	△205	5,409	－	△13	5,396
当連結会計年度変動額合計	**△47**	**5,662**	**△205**	**5,409**	**－**	**△13**	**19,904**
当連結会計年度期末残高	**379**	**3,545**	**△1,021**	**2,904**	**18**	**0**	**126,473**

計算書類

貸借対照表

（単位：百万円）

科目	第42期（平成27年3月31日現在）
資産の部	
流動資産	**104,390**
現金及び預金	68,503
売掛金	5,335
完成工事未収入金	1,927
営業貸付金	1,135
有価証券	831
販売用不動産	21
未成工事支出金	581
貯蔵品	424
前払費用	3,497
繰延税金資産	4,196
未収入金	1,780
預け金	3,765
関係会社短期貸付金	12,086
その他	498
貸倒引当金	△194
固定資産	**180,412**
有形固定資産	**110,139**
建物	27,266
構築物	245
機械及び装置	210
車両運搬具	0
工具、器具及び備品	1,877
土地	72,640
リース資産	7,862
建設仮勘定	35
無形固定資産	**7,004**
投資その他の資産	**63,267**
投資有価証券	5,240
関係会社株式	39,030
長期貸付金	775
固定化営業債権	1,297
長期前払費用	2,936
繰延税金資産	13,884
その他	2,072
貸倒引当金	△1,968
繰延資産	**123**
社債発行費	123
資産合計	**284,927**

科目	第42期（平成27年3月31日現在）
負債の部	
流動負債	**112,737**
買掛金	2,771
工事未払金	14,552
1年内返済予定の長期借入金	22,470
1年内償還予定の社債	1,460
リース債務	2,350
未払金	16,039
未払法人税等	863
前受金	40,802
未成工事受入金	6,359
預り金	4,509
完成工事補償引当金	404
その他	153
固定負債	**54,935**
社債	3,960
長期借入金	700
リース債務	6,435
長期前受金	22,198
長期預り敷金保証金	8,007
退職給付引当金	8,293
空室損失引当金	5,280
その他	60
負債合計	**167,672**
純資産の部	
株主資本	**116,857**
資本金	75,282
資本剰余金	51,501
資本準備金	50,306
その他資本剰余金	1,194
利益剰余金	△6,266
その他利益剰余金	△6,266
繰越利益剰余金	△6,266
自己株式	△3,660
評価・換算差額等	**379**
その他有価証券評価差額金	379
新株予約権	**18**
純資産合計	**117,254**
負債及び純資産合計	**284,927**

損益計算書

（単位：百万円）

科　目	第42期 （自 平成26年4月1日　至 平成27年3月31日）
売上高	**484,360**
賃貸事業売上高	397,912
請負事業売上高	73,378
その他の売上高	13,069
売上原価	**407,639**
賃貸事業売上原価	336,350
請負事業売上原価	60,154
その他の売上原価	11,134
売上総利益	**76,720**
販売費及び一般管理費	**61,124**
営業利益	**15,595**
営業外収益	**742**
受取利息及び受取配当金	337
為替差益	86
その他	318
営業外費用	**1,791**
支払利息	1,135
支払手数料	445
その他	211
経常利益	**14,546**
特別利益	**3**
固定資産売却益	3
特別損失	**527**
固定資産売却損	0
固定資産除却損	302
減損損失	224
税引前当期純利益	**14,022**
法人税、住民税及び事業税	943
法人税等調整額	△2,248
当期純利益	**15,327**

株主資本等変動計算書

（自 平成26年4月1日　至 平成27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		
当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△23,302	△23,302	△3,660	99,821
会計方針の変更による累積的影響額					1,708	1,708		1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	75,282	50,306	1,194	51,501	△21,593	△21,593	△3,660	101,529
当期変動額								
当期純利益					15,327	15,327		15,327
自己株式の取得							△0	△0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）								
当期変動額合計	**－**	**－**	**－**	**－**	**15,327**	**15,327**	**△0**	**15,327**
当期末残高	**75,282**	**50,306**	**1,194**	**51,501**	**△6,266**	**△6,266**	**△3,660**	**116,857**

	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		
当期首残高	427	427	18	100,266
会計方針の変更による累積的影響額				1,708
会計方針の変更を反映した当期首残高	427	427	18	101,975
当期変動額				
当期純利益				15,327
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△47	△47	－	△47
当期変動額合計	**△47**	**△47**	**－**	**15,279**
当期末残高	**379**	**379**	**18**	**117,254**

連結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27年5月15日

株式会社レオパレス２１
　取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

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26年4月1日から平成27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27年5月15日

株式会社レオパレス２１
　取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

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26年4月1日から平成27年3月31日までの第42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

監査役会の監査報告

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第42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るほか、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求めました。

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27年5月22日

株式会社レオパレス２１　監査役会

常勤監査役　岩　壁　真　澄　㊞

常勤監査役　山　田　睦　裕　㊞

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

土地オーナー様に所有する喜びを、入居者様に住まう感動を。
レオパレス21から、2つの賃貸住宅ブランドが誕生。

変化の激しい賃貸住宅の市場環境に対し、業界トップクラスの遮音性、安心・安全のセキュリティ、家具・家電付きなど、付加価値を備えた基本スペックはそのままに、異なる2つの販売戦略を持つ新たな賃貸住宅ブランド、『MIRANDA（ミランダ）』と『CLEINO（クレイノ）』を立ち上げました。

建築請負事業では土地オーナー様に「所有いただく喜び」を、賃貸事業では入居者様に「住まう感動」をご提供し、アパート商品の競争力強化と入居者イメージを一新することで、市場やターゲット層に、よりフィットした賃貸住宅ブランドとして展開してまいります。

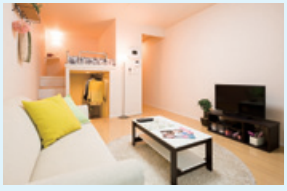
MIRANDA
ミランダ

「mira」はラテン語で、「不思議」「驚き」という意味を表します。
コンセプトは、『Decorative（装飾的）』。

住む人々を「驚かせる」「輝かせる」、
新しい発想がつまったお部屋。
独自の付加価値を備えた空間提案型 賃貸住宅ブランドです。







CLEINO
クレイノ

「create（創造）」＋「innovation（改革）」＝cleino
革新し創造するという意味の造語です。
コンセプトは、『Plain（シンプル）』。

住む人のアイディア次第で、
それぞれの「スタイルを描ける」お部屋。
可変性の高いプレイン型 賃貸住宅ブランドです。







海外拠点の機能強化 ～インドネシア、フィリピンにも新規出店予定～

カンボジア

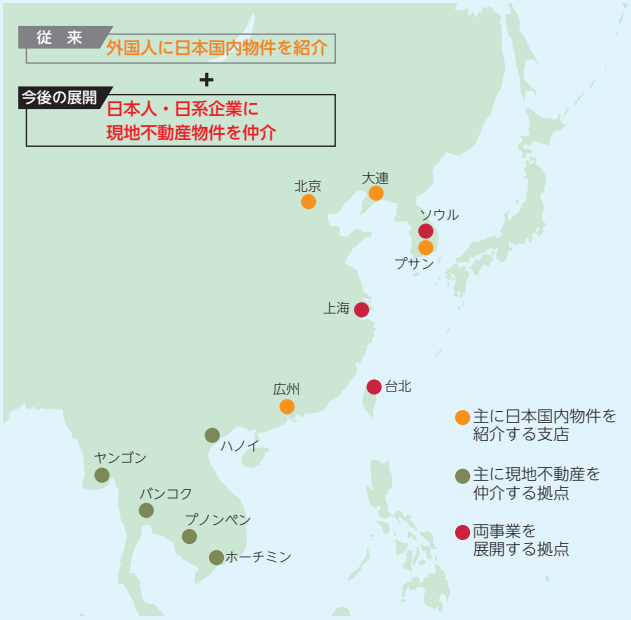
プノンペンに現地法人「Leopalace21(Cambodia) Co., Ltd.」を設立し、営業を開始しました。

カンボジアには約1,800人の邦人が住んでおり、進出日系企業数は145社、製造業を中心に年々増加、今後が期待されます。

ベトナム

ベトナムの現地法人「LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD.」は、ハノイに支店を開設、営業を開始しました。

日系企業向け現地物件紹介、留学生・就労者向け国内物件紹介などの事業だけでなく、ベトナム人への日本語や建築の基礎知識などの教育支援や、国内工務店への実習生受け入れサポートなど、将来の重要な労働力確保の拠点として展開します。



ミャンマー

ヤンゴンに当社支店を開設し、営業を開始しました。

ミャンマーには約1,400人の邦人が住んでおり、安定政権と人口増加等を背景に進出日系企業数は増加傾向にある成長地域と考えています。

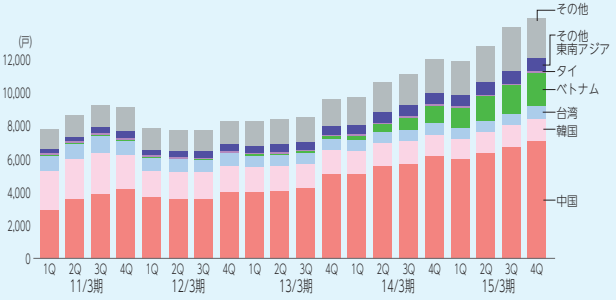
現在、中国、韓国、東南アジアにて、海外の方へ日本国内の当社アパートを紹介するインバウンド事業のほか、現地物件の仲介を行うアウトバウンド事業を展開しています。今後の外国人留学生等の取り込み強化、および東南アジアへの日系企業の進出増加を見込み、2016年度までに20拠点への進出を目指しており、2015年度中にインドネシア、フィリピンへの出店を予定しています。

レオパレス21の海外支店・現地法人

中　　国	北京、上海（2法人）、大連、広州
韓　　国	プサン、ソウル※
台　　湾	台北
タ　　イ	バンコク
ベトナム	ホーチミン、ハノイ
カンボジア	プノンペン
ミャンマー	ヤンゴン

※2015年4月よりソウル江南、ソウル鐘路を統合

外国人契約状況



[IR活動Report]

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。

当期実施したIRイベント

日付	イベント名
2014年12月16・17日	野村IR個人投資家フェア2014（東京）
2015年 1月16日	個人投資家向けイベント in 名古屋
2015年 2月27日	個人投資家説明会（北九州）
2015年 3月13・14日	東証IRフェスタ2015（東京）



個人投資家向けイベント in 名古屋



野村IR個人投資家フェア2014

今後のIRイベント（予定）

日付	イベント名
2015年 6月 6日	個人投資家説明会（広島）
2015年 6月12日	個人投資家向けイベント in 名古屋
2015年 7月16日	個人投資家説明会（東京）
2015年 7月22日	個人投資家説明会（岡山）
2015年 8月 4日	個人投資家説明会（大阪）
2015年 9月12日	個人投資家説明会（金沢）
2015年12月11・12日	資産運用フェア2015(仮)（東京）



東証IRフェスタ2015

[IRサイトのご案内]

トップページ



投資家情報（IRサイト）



IR関連の最新資料をまとめてダウンロードいただけます。

経営方針



経営方針についてご説明します。

- 社長メッセージ
- 中期経営計画
- 役員紹介
- コーポレート・ガバナンス
- 事業等のリスクについて

個人投資家の皆様へ



個人投資家の皆様にレオパレス21をより深くご理解いただくために、3ヵ年にわたる中期経営計画を中心に業績や投資のメリットなどを5つのSTEPでご紹介します。

財務・事業情報

「月次データ」、「財務ハイライト」、「主要財務指標」、「部門別業績の推移」、「借入金の推移」などがご覧になれます。

株式情報

レオパレス21の株式情報についてご説明します。

IRライブラリ

「アニュアルレポート・インベスターズガイド」、「事業報告書」、「中期経営計画資料」、「プレゼンテーション資料」、「決算短信」、「有価証券報告書」、「CSRレポート」、「電子公告」、「IR活動レポート」などがご覧になれます。

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

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

ご優待内容

(1) ご所有株式数 100株以上999株まで保有の株主様	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	合計4枚綴り 一律1冊
(2) ご所有株式数 1,000株以上保有の株主様	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	合計10枚綴り 一律1冊

贈呈方法

定時株主総会の招集ご通知、および中間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 グアムは無料宿泊券（航空券は除きます）を、国内ホテルは50%宿泊割引券を、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。

有効期間

3月31日発行基準の優待券 ▶ 8月1日～翌年1月31日まで有効
9月30日発行基準の優待券 ▶ 2月1日～7月31日まで有効

ホテルレオパレス新潟は、2015年6月27日のご宿泊をもって、営業を終了することとなりました。そのため、今回送付分の株主様ご優待券につきましては、ご利用いただくことができません。これまでホテルレオパレス新潟をご愛顧いただき、誠に有難うございました。

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

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。白を基調とした明るい室内は、ご家族連れやカップルにおすすめ。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。



ツインルーム



ダイニング フーズ・フーズ

〒070-0034
北海道旭川市4条通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

ホテルレオパレス札幌

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、大理石をふんだんに使ったロビーは、重厚感あふれる雰囲気につつまれています。客室はシングルから6名様まで収容可能な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

〒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。



ゆとりのデラックスツインルーム



トラットリア クチーナ オランジェリーでくつろぎのひとときを

〒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

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。


ツインルーム


レストラン パティオ

〒464-0075
愛知県名古屋市千種区内山3-4-4
TEL: 052-741-3335
FAX: 052-741-7652
[e-mail] nagoya_hotel@leopalace21.com
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の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。

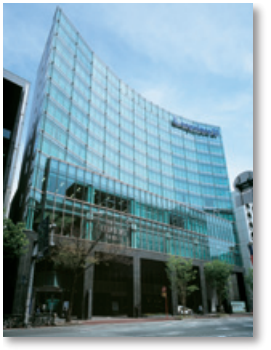

ツインルーム


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。


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



ゴルフやスポーツ施設、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ます。レオパレスリゾートカントリークラブは、ジャック・ニクラウスとアーノルド・パーマーが設計・監修を手がけた36ホールのゴルフコースです。豊かな自然をそのままに新たな造形を融合させた美しいコースはあらゆるゴルファーを魅了します。レオパレスリゾートはまさにやりたいことのすべてがかなう夢の楽園です。





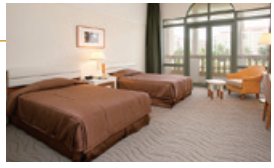




Hotel Belvedere
ホテル・ベルヴェデーレ



Guest Room ゲストルーム



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

■レオパレスリゾートカントリークラブ
全36ホールのゴルフコース
ジャック・ニクラウスゴルフアカデミー

■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「壱岐」86席／アジアン料理「天空遊膳」66席
カフェレストラン「ラーゴ」132席
スポーツ・バー「サーナ」／ロビーラウンジ「アミカ」
クラブハウス「ゴールドクラブ」130席

■アクティビティ・その他
ボウリング場20レーン（ガーターバンパー仕様8レーンあり）
カラオケルーム5室（1室定員8名）／マージャンルーム2室
卓球場／ビリヤード／シミュレーションゴルフ
ベルヴェデーレプール（ウォータースライダー付き）
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・ザトール」
コンビニエンスストア「レオ・マート」
スポーツジム／野球場／競技用プール
テニスコート／サッカー場／陸上競技場

■パーティールーム
ボールルーム「ゼフィーロ」450席
パーティールーム「プリッゾ」2室・64席
パーティールーム「カンタ」152席

■ホテル・ベルヴェデーレ
スーペリアツイン
デラックスツイン
プレジデンシャルスイートルーム

■ラ・クエスタ
ラ・クエスタE 1/2BEDルーム
ラ・クエスタCD 2/3BEDルーム
ラ・クエスタB コンフォートツイン

THE LEOPALACE SPA

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）

●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お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。

MEMO

第42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はご遠慮くださるようお願い申し上げます。

当社では、決議通知を電子化しており郵送での送付はしておりません。本株主総会の決議内容につきましては、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。



Leopalace21

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

VEGETABLE OIL INK　UD FONT