

会社概要 (2013年3月31日現在)

会社名	株式会社レオパレス21
本社	〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号 電話：03-5350-0001 (代表)
代表取締役社長	深山英世
設立	1973年8月17日
資本金	628億6,736万円
発行済株式総数	2億1,744万株
事業内容	アパート・マンション・住宅・高齢者施設・店舗などの建築・賃貸管理および販売、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	6,277名 (連結) 5,390名 (単体)
支店数	賃貸 (レオパレスセンター) 182支店、 請負52支店
グループ会社数	9社



100% 植物性で生分解性に優れた「植物油インキ」を使用しています。

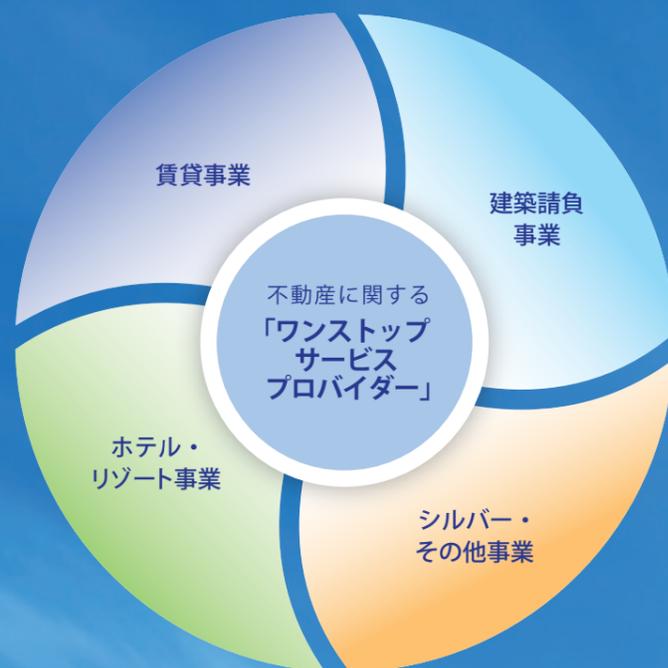
CSR REPORT 2013

CSRレポート2013

レオパレス21の事業

レオパレス 21 は、アパートを中心とした「建築請負事業」と「賃貸事業」の2つの事業が融合した、独自のビジネスモデルを構築しています。

さらに、「ホテル・リゾート事業」、「シルバー・その他事業」の関連事業との相乗効果で、「住まい」に関するトータルサポート企業として、今後も皆様に快適で豊かな住空間のご提案を行ってまいります。



編集方針

本レポートをステークホルダーの皆様との重要なコミュニケーションツールとして位置づけ、レオパレス21が実施しているCSRに関するさまざまな活動や取り組みを、わかりやすくお伝えするよう努めています。報告にあたっては、今年度新たに策定した5つのCSR基本活動方針に沿った形で構成しています。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可能なよう、できるだけ数値を用いてお伝えしています。

【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】
2012年度(2012年4月～2013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2013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、社員などの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】
2013年6月発行 次回は2014年6月を予定しています。

【CSRレポートに関するお問い合わせ先】
E-mail: csr@leopalace21.ne.jp
TEL: 03-5350-0216
FAX: 03-5350-0059

- 00 レオパレス21の事業
- 01 編集方針・Contents
- 02 社長メッセージ
- 04 レオパレス21のCSR
- 06 社員ワークショップ
～レオパレス21ならではのCSRとは～
- 08 良質なサービスと豊かな暮らしの提供
- 12 地域社会への貢献
- 14 快適な職場環境の構築と多様な人材育成
- 16 地球環境にやさしい社会の実現
- 20 ステークホルダーとの健全で積極的なコミュニケーション
- 21 コーポレート・ガバナンス／コンプライアンス

財務データ(連結)



時代のニーズと社会的課題にいち早く対応し、 社会全体への価値提供を推進してまいります。



事業を取り巻く社会環境の変化

日本では、これまで経験したことのない少子高齢化社会へ突入、大都市への人口一極集中と農村地域の過疎化は留まるところを知りません。より豊かに、より便利な社会を支えてきたエネルギーに関しては、東日本大震災が、我々一人ひとりにあらためて考え直すきっかけを与えました。世界に目を向けてみると、日本のような少子高齢化に突き進む国もある一方で、爆発的な人口増加に転じる国もあり、ますますグローバル化、多様化の相を呈しています。

刻一刻と変化していく時代の中、その数歩先を見通し、社会のニーズを敏感に感じ取る。そのニーズに当社が得意としている「住まい」という本業の領域において、常に真剣に向き合うこと。それこそが、当社が目指す「新しい価値の創造」なのです。

レオパレス 21 の事業と社会的課題の解決

人の生活がある限り、住まいをめぐる社会的課題は存在し続け、また時代とともに形を変えていきます。その課題に対していかに立ち向かうか。「新しい価値の創造」という企業理念のもと、時代に即した住まいや暮らし方を提供していく事業活動そのものが、レオパレス 21 のもたらす価値であり、CSR の基本であると考えています。

3ヶ年の中期経営計画「Creating Future」では、建築請負事業から賃貸事業へと軸足を移し、ストックビジネスを中心として安定的な収益体質の確立を目指しています。

1年目にあたる2012年度は、「成長に向けた土台作り」の年として、コア事業の競争力強化と、既存事業の新規領域への取り組みを推進し、着実な成果を上げることができました。創業40周年記念キャンペーンの実施、多様化する暮らしのニーズにお応えする「お部屋カスタマイズ」、安全で安心なエネルギーとして注目される太陽光発電シス

テム「ルーフメガソーラープロジェクト」の開始に加え、韓国のウリ管理株式会社との合併会社ウリレオ PMC の立ち上げや、関連会社の株式会社レオパレス・リーシングにおける「ベストルーム」の開設などが挙げられます。社会的課題を出発点として、一から立ち上げたプロジェクトが形になり、次年度の成長に向けた基盤が整いつつあります。

2年目の2013年度は、「新たな成長ステージ」をテーマに掲げ、昨年度に開始した新たな土台をもとに、サービスの強化、管理物件の競争力向上に挑戦することにより、社会へ新しい価値を創造していきます。

今後における成長基盤のさらなる整備

今後さらなる成長へ向かう中、当社では、事業を行う上で欠くことのできないパートナーであるステークホルダーの方々の声に真摯に耳を傾けることを第一に考えています。

入居者様へは、1985年のロフト、1999年のマンスリーレオパレス、2002年のブロードバンド、昨年のお部屋カスタマイズなど、常に賃貸業界に新しい商品・サービスを投入してまいりました。今後も、より多くの入居者様に、満足して選んでいただける「暮らしの提案」をし続けることを当社の使命とし、暮らしを巡るさまざまな社会的課題を解決する一助になりたいと考えております。

また、アパート経営のパートナーであるオーナー様との良好な関係構築も、今後ますます重要になります。オーナー様の所有する資産である物件の付加価値を高めていく、太陽光発電システムの設置やルーフメガソーラーなどは、今後の成長の柱となるプロジェクトです。ご協力いただくオーナー様との丁寧な対話に引き続き努めます。

こうした当社の事業活動を推進しているのが、一人ひとりの社員です。受け身に指示を待つのではなく、現場やユーザーに近いところでの提案を積極的に行っていくような、よりボトムアップな組織風土を創っていきたく思っています。



ます。さらに、全国でアパートを建築・管理し、ホテルや介護施設も多数運営する企業として、地域社会との融合は、当社が地域で末永く事業を継続していく上で重要な課題であり、これまで行ってきた活動の持続的な発展に注力してまいります。

当社の最大の強みである、長年オーナー様との信頼関係により積み上げてきた全国55万室の賃貸のストックを活用しながら、私たちはこれからも、時代のニーズにいち早く対応し、商品・サービス・技術を進化させ、事業を通じた社会全体への価値提供を推進してまいります。

2013年6月

株式会社レオパレス 21
代表取締役社長

得、山 世

レオパレス21のCSR

レオパレス21は、「新しい価値の創造」という企業理念のもと、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、とも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。



企業理念

「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。

コーポレートスローガン



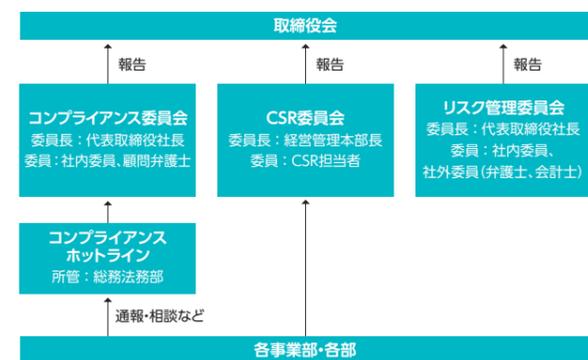
レオパレス21は、未来志向でお客様とともに新しい価値を創造してまいります。

CSRマネジメント

当社のCSRマネジメントは、取締役・常務執行役員を委員長とするCSR委員会のメンバーがまとめ役となり、各事業部や各部と連携を取りながら、それぞれの取り組みを行っています。

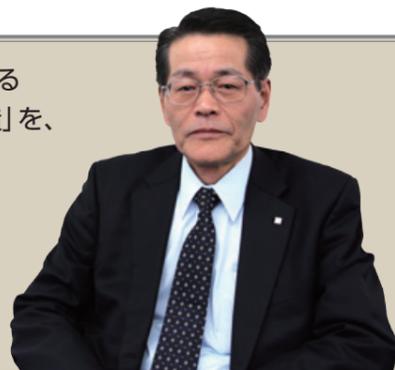
CSR委員会は年4回開催し、CSR基本活動方針に沿った取り組み内容の進捗状況の確認や、今後の方向性などを話し合い、CSR推進に向けた取り組みを行っています。

■ CSR・コンプライアンス・リスク管理体制



社会課題を解決する「新しい価値の創造」を、CSR活動で支えていきます。

取締役 常務執行役員
CSR担当
関谷 譲



当社のCSR活動は、2009年から本格化し、当社の事業活動を支えるものとして、CSR基本方針を設定いたしました。その後、CSRへの社会のニーズはますます高まり、ISO26000やGRIなど、企業が考慮すべきさまざまなガイドラインなども出てきました。

それを受け、当社では、ステークホルダーの皆様からの期待や対応すべき社会課題などを踏まえ、2013年度からスタートする新たな「CSR基本活動方針」を策定しました。これは、「住まい」にかかわるさまざまな社会課題に対し、当社の事業をどのような形で対応させるべきか、またそれを最大化することで、社会課題を解決する「新しい価値」を創ることに他なりません。今後も、このCSR基本活動方針に沿い、当社のCSR活動をさらに推進、実行していきます。

レオパレス21の新CSR基本活動方針

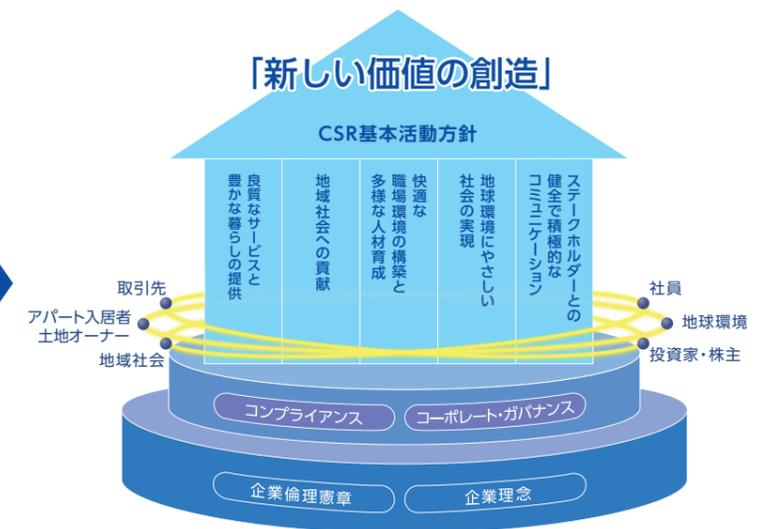
レオパレス21は、時代のニーズの変化、およびISO26000をはじめとする各種ガイドラインなどへの対応を踏まえ、2009年に策定した4つのCSR基本方針の見直しを行いました。事業を通じたCSR活動のさらなる発展のため、新たな基本活動方針を5つに定め、取り組みを実行していきます。

コンプライアンス、コーポレート・ガバナンスを基盤とし、この基本方針に即したCSR活動の推進により、あらゆるステークホルダーとともに「新しい価値の創造」を目指していきます。

■ 旧 CSR 基本方針



■ 新 CSR 基本活動方針



■ CSR基本活動方針と主な活動

新CSR基本活動方針	ISO26000中核主題など	主な活動	KPI (主要成果指標)
良質なサービスと豊かな暮らしの提供	消費者課題	・安全、安心で良質なサービスの提供 ・女性向け住宅の開発	・セキュリティシステム設置率
地域社会への貢献	コミュニティ参画	・ステークホルダー参加の清掃活動 ・インターンシップの受け入れ	・清掃活動の実施回数、ゴミ回収量
快適な職場環境の構築と多様な人材育成	人権 労働慣行	・ワークライフバランスの推進 ・多様性の配慮	・次世代育成法に基づく行動計画 ・女性比率
地球環境にやさしい社会の実現	環境	・太陽光発電事業 ・環境配慮型住宅	・太陽光発電システム設置率 ・CO ₂ 排出量
ステークホルダーとの健全で積極的なコミュニケーション	ステークホルダー・エンゲージメント	・オーナー会の開催 ・積極的なIR活動	・オーナー向けイベント開催数 ・決算説明会、個人投資家向け説明会開催数

社員ワークショップ～レオパレス21ならではのCSRとは～

企業活動の実践において、さまざまなステークホルダーとのコミュニケーションは欠かせません。まずは、レオパレス21のCSRを実践する重要なステークホルダーである社員とともに、CSRをテーマとするワークショップを開催いたしました。



社員ワークショップ概要

- 日時** 2013年4月23日(火) 10:00～12:00
- 内容** ・講師によるCSRレクチャー
・グループごとの意見交換
- テーマ** レオパレス21ならではのCSRとは
- 参加者** 社員23名

CSRレポート2012の感想

- ・会社の他の部署での知らない取り組みを知る良い冊子
- ・さまざまな取り組みがCSRにつながるということがわかった
- ・CSRの到達レベルがどのくらいなのかわかりにくい
ため、第三者の意見などや他社との比較があるとよい
- ・取り組みの報告は多いが、考え方や今後の方向性がわかりにくい
- ・CSR活動後の展開がわからないので、ステークホルダーの意見や感想を記載すべき
- ・全体的に堅い印象、カタカナ文字が多い

Theme 01 風通しのよい組織風土を創っていくために

部署間を越えた「横のつながり」を強化するために

- 社内の人材交流、期間限定での職場異動を実施
- 社内報やEラーニング、研修などで、他部署の仕事内容を紹介、当社サービスの理解の促進
- 社員の憩いのスペースの設置
- 席を固定化させないフレアドレスの導入

役員と社員の「縦のつながり」を強化するために

- 役員との交流の活発化
- 上司や部下からの360度評価の導入
- 社員アンケート、社員満足度調査、アイデアコンペなど、意見の吸い上げを定期的実施

新たな風を吹き込むために

- 女性管理職の増加
- 会議への若手社員の同席
- 他企業とのイベントなどの企画

Theme 02 住まいを提供するレオパレス21ならではのCSRとはどんなものか

- 人の一生を通じた住まいのパートナーとして、時代のニーズやライフスタイルの変化に対応した住宅の提供(例：母子家庭向け、女性限定、ファミリータイプ、高齢者向け住宅、ホテルのようなサービスの付いた住宅、保育園や託児所、シェアハウスなど)
- 住まいのスペシャリストとして、他社との提携による「社会や環境にやさしい街づくり」
- ソフト面、ハード面両方での、入居者同士のコミュニティ作り
- 海外からの入居者に向けて、入居後の生活面でのサポート
- 入居者に向けて、近隣のさまざまな暮らしの情報を提供することで生活面をサポート
- 引っ越しにともなう不要品の交換サイトの開設、不要物の回収
- 空き物件を、家から遠く離れた病院に入院している子どもとその家族が利用できる滞在施設として提供
- 災害物資の集積場所としての活用
- 入居者への食材宅配



VOICE 社員ワークショップ参加者の声

- CSRの活動は、単に地域社会への貢献や環境への配慮だと認識していたが、企業として将来的に利益をとまうものだとわかった。
- 普段、他部署の方とディスカッションをする機会がないので新鮮だった。出た意見はかなり共感できるものが多かった。
- それぞれの立場・役割により意見があり、どれもよく考えられているものであった。それに対し、各部や会社がアクションや意見を返答できるようになれば良いと思う。
- 今まであまりCSRレポートに目を通したことがなく、社員の中でも知らない人が多いと思うので、もっと読んでみるように勧めたいと思った。
- 部署間、社員間のコミュニケーション、理解が不足していると感じていることが共通認識としてあることがわかった。会社をCSRという軸で公表することは部署・社員、相互理解が必要と感じた。
- 今後も同じようなワークショップを行っていくべき。この場だけで終わることは本当にもったいないので、必ず結果につなげてフィードバックして欲しい。

良質なサービスと豊かな暮らしの提供①

人が生活するために最も基本的な「住まい」を安全で安心なものにするため、さまざまな取り組みを行っています。



2012 計画

- 安全性や耐震性を強化した仕様の構築
- セキュリティシステムの設置推進

2012 実績

- スタンダード/プレミアムパッケージのリリース
- 2013年3月末の設置戸数 136,107戸

2013 計画

- 遮音仕様の商品ラインナップへの展開
- 2015年3月末までに設置戸数 19万戸を計画

社会的課題

防災、防犯対策がより一層重要

単身世帯の留守を狙う窃盗など、住宅への侵入犯罪の認知件数は年々減少しているものの、依然として約 15 万件もあり、犯罪の手口は年々多様化かつ巧妙なものになっています。また、いつ起こり得るかわからない災害への備えも一段と求められる昨今においては、賃貸アパートの防犯、防災機能の強化がより一層必要となってきています。



① 入居者様に、「安全で安心」な住まいをご提供します

セキュリティシステムによる防犯強化

大手警備会社のSECOM・ALSOKの2社と業務提携し、セキュリティシステムの新築アパートへの標準設置および既存物件への導入を進めています。2013年3月末の設置済戸数は136,107戸(設置率24.9%)となりました。防犯・火災監視・非常通報・生活リズムの監視までを備えたサービスにより、女性やご高齢の方の一人暮らしにおける「安全・安心」へのニーズにお応えしています。

防犯カメラ・防犯シャッターを設置

2013年4月より、1階入居者様や女性にも安心してお住まいいただけるよう、防犯防火シャッターをアパートの標準仕様として採用しています。

また、オプションで防犯カメラの設置を進めており、24時間オンラインでの監視・記録により、管理物件および周辺地域の安全に貢献しています。



防犯カメラ

防犯防火シャッター

最高レベルの耐震性能による防災対応

震災などによる家具・家電の転倒防止対策として、液晶テレビの転倒防止ジェルを導入しています。既存の管理物件では、2009年6月から、新築物件では2011年12月着工分から導入を進め、お部屋の安全確保に努めています。

また、アパートのオプション仕様として、地震や通電、配線による火災を未然に防ぐ「出火防止コンセント」が洋室に配置されるほか、「制振ブレース・制振ダンパー」により、最高レベル耐震等級3相当に該当する耐震性能を備えた仕様となっています。



出火防止コンセント

制振ダンパー

制振ブレース



対応物件の事例「DUAL-L」

② 入居者様の「快適な暮らし」をサポートします

遮音性を高め、より快適な住まいを実現

2013年4月より、アパートの標準仕様として、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」を採用しています。従来より採用している「高遮音壁」「防音排水管」とともに「ノンサウンドシステム」として、アパートの防音性能の向上を、高いレベルで実現しています。今後も、賃貸住宅の悩みの種である騒音対策に積極的に取り組み、お客様満足度の向上に努めていきます。

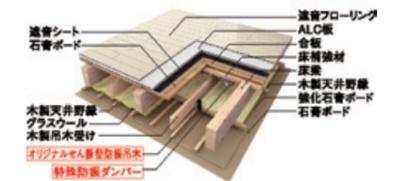
開発者の声



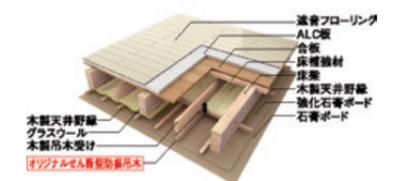
木造系賃貸住宅での新しい試みとして、ALC板・防振吊木を採用することにより、上の階からの生活騒音や、耳に直接響く音の軽減を図り、快適な住空間の提供ができたと思います。今後も、さまざまな品質向上に向け、努力を惜しまずチャレンジしていきます。

商品開発部 本田 英徳

● 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)



サービスセンターが入居後のサポートを万全に

レオパレス21では、ご入居後のさまざまな「困った!」や緊急のトラブルにも迅速に対応できる体制を整えています。

サービスセンターでは、専門のコミュニケーターがお客様一人ひとりの相談に丁寧に耳を傾け、お客様のご要望に合わせた対応を心がけています。

一つの電話を通して、お客様の疑問や不安を解消することで、お客様の満足度を少しでも高め、安心して快適なアパート生活を提供します。

また、「ライフサポートサービス」



※「ライフサポートサービス」はオプションになります。

にご加入いただいているお客様には、鍵の紛失や水まわり修繕などのトラブルに24時間体制でお応えしています。

「深夜に帰宅したら鍵を紛失したことに気がついた!」「帰宅してみたら部屋が水びたしに!」そんな時にも安心して生活いただけるよう、ご入居後の生活をサポートします。

ひとことVOICE

夏の暑い時期に、エアコンの故障で困っているお客様がいらっしゃいました。季節柄、修理が非常に混み合う中、約1週間かかる予定を何とか調整をし、数日後に無事修理を完了することができました。非常に暑い時期でしたので、お客様からお礼の言葉をいただきました。

埼玉サービスセンター 佐野 友子



良質なサービスと豊かな暮らしの提供②

賃貸住宅へのニーズもますます多様化する中、快適で新しいライフスタイルの提案を続けていきます。



2012 計画

- 女性入居者様に配慮した商品の開発
- 「お部屋カスタマイズ」サービスの拡充

2012 実績

- 「Arma-L」のリリース
- 2013年3月末で、契約件数 5,714件達成

2013 計画

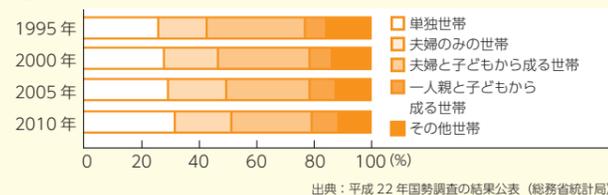
- 新たな入居者ニーズを取り込む商品の開発(賃貸併用住宅、都市型RC賃貸住宅のリリース)
- L-CLUB OFF (入居者専用優待)の拡充

社会的課題

単独世帯の割合が増え、暮らしがますます多様化

最新の統計によると、「単独世帯」(一人暮らし世帯)が一般世帯に占める割合は31.2%と、「夫婦と子どもから成る世帯」(28.7%)を上回り、世帯の小規模化と、賃貸住宅へのニーズの多様化がより一層進んでいます。

■ 一般世帯の家族類型別割合の推移



① お部屋カスタマイズによる、自分らしい住まいのご提案

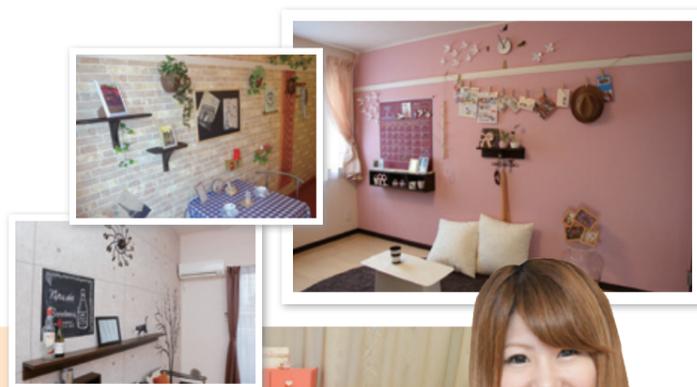
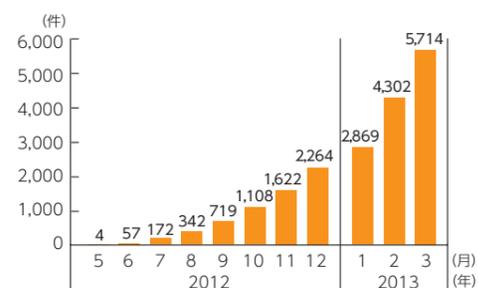
社会のニーズに配慮した豊かな暮らしをご提供します

賃貸物件でも、自分らしいお部屋で暮らしたい、そうしたご希望にお応えするため、当社の賃貸物件を自分好みにカスタマイズできる「お部屋カスタマイズ」サービスを、2012年5月より開始しました。

「お部屋カスタマイズ マイコレプラン」では、入居者様がお好きな一面の壁紙を選べる上、変更した壁には、棚の取付けやウォールステッカー、画びょうやテープなどの使用が可能です。ご入居中の物件も含めると全国約19万室のレオパレスのお部屋で対応しており、2013年3月末で、契約件数は5,714件に達しました。

戸建住宅やファミリー向け住宅とは異なり、一人暮らしの賃貸ならではの、自分らしさや、趣味・趣向を表現できるサービスとして、今後も内容の拡充を進めていきます。

■ 「お部屋カスタマイズ マイコレプラン」契約数



入居者の声

壁紙カスタマイズで理想のお部屋になりました!

大学の近くに引越しを考えていたのですが、「学校にも駅にも近くで便利だよ」という友人の勧めで、レオパレスのお部屋に即決しました。店舗で好きな壁紙を選べると聞いて、大好きなピンクの花柄を見つけた時は本当に嬉しかったです。壁紙に合わせて、カーペットやこたつ、チェストなどもすべてピンク色にそろえました。理想のインテリアに囲まれたお部屋で、初めての一人暮らしと学生生活を満喫しています。

お部屋カスタマイズ利用者様

女性入居者様向けに「Arma-L」を発売

当社は、女性入居者様をターゲットとした、大容量の収納家具付アパート「Arma-L」を開発・発売しました。居室内のデザインは女性スタッフが中心に担当し、ホテルを思わせる壁面収納のほか、大型ミラー付きの洗面化粧台、窓側に設置したカウンター型オープンキッチンなど、内装や備品のいたるところに、女性の「あったらいいな」を叶えるアイデアが盛り込まれている商品となっています。

都市部を中心に女性の一人暮らし比率が高まる中、賃貸物件の女性入居者様はますます増加すると予想されます。今後も、当社は女性にも暮らしやすい住まいの提供により、社会のニーズにお応えしていきます。



開発者の声

「自分が住むならこういう部屋」をテーマに、居室内のレイアウトを考えました。明るく空調の効いた空間で、料理や化粧ができればいいなど、自分自身の入居者としての経験から出てきたアイデアを形にしました。

商品開発部 荒井 加奈子



② お部屋探しの利便性を高め、スムーズなご入居をサポートします

ウェブサイトでご契約まで完結

レオパレス21の賃貸ウェブサイトでは、インターネット上でお部屋探しからお申し込みまで完結でき、忙しい方や遠隔地にお住まいの方に多くご利用いただいています。最寄り駅や通学先からの所要時間など、検索機能も充実させています。提携法人様、提携学校様には、専用のウェブサイト(LAM CORPORATE・LAM SCHOOL)を設けています。



多言語対応により、外国籍の入居者様をサポート

外国籍のお客様向けには、英語、中国語、韓国語、ポルトガル語の4ヶ国語対応をしています。各言語での賃貸ウェブサイト展開やコールセンターでの電話相談、国内のレオパレスセンターへの外国籍スタッフ配置(2013年3月末現在102名)により、母国語でのお部屋探しのお役に立っています。

また、中国・韓国・台湾に計8ヶ所の海外店舗を設けており、来日前に現地にて、お部屋探しや契約ができる体制を整えています。近年ますます増加する、留学や就職で来日される方々のため、便利なお部屋探しや快適な暮らしのサポートを続けています。

地域社会への貢献

住まいを提供する企業として、一人の企業市民として、身近なところから地域の皆様とともに活動を続けていきます。



2012 計画

- クリーンキャンペーンの継続的な実施
- 国内全8ホテルにて、職場体験の受け入れ
- 募金、社会貢献活動の継続

2012 実績

- 全社一斉：計3回、延べ4,345名参加
建築現場周辺：2,210棟、延べ11,892名参加
- 国内4ホテルにて、16校・20名の受け入れ
- 各取り組みを継続

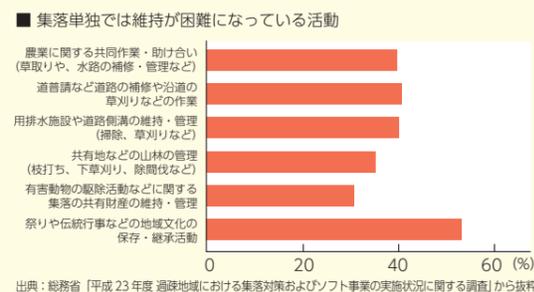
2013 計画

- 全社一斉：毎四半期実施
建築現場周辺：1,600棟、延べ9,000名参加
- 全8ホテルにて受け入れ
- 「ウルトラマン基金」への募金活動推進

社会的課題

地域のつながりの希薄化によるさまざまな社会課題

都市化と過疎化の進行により、昔から築かれてきた地域のつながりはますます希薄になってきています。それにより、お年寄りの孤独死や子どもを狙う犯罪の増加など、さまざまな課題が浮かび上がってきています。また、過疎化した地域においては、住民だけでは維持が困難になっている活動も数多くあり、外からの人手が必要となっています。



地域社会とのコミュニケーションを深め、住み良い街づくりに貢献しています

クリーンキャンペーンの実施

地域で事業を営む当社のスタッフがそれぞれの街や地域への愛情を持つために、またステークホルダーの方々との交流を深めるために、当社は街の清掃活動を続けています。

● 社員とともに

2012年度は、創業40周年記念の施策として、社員による全社一斉の清掃活動を計3回実施しました。延べ4,255棟の管理物件で、延べ4,345名の社員が参加しました。日ごろより管理業務の中で清掃を行っていますが、物件の長期にわたる維持管理、入居者様への快適な生活空間の提供、地域への貢献を目的に、来年度以降も当活動を継続していきます。



● 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行う清掃活動を、2008年から各支店で続けています。2013年3月末までに、清掃にご参加いただいた延べ人数は、約11,000名にも達しています。



● 取引先企業様とともに

全国のアパート建築現場では、地元の工務店様など多くの事業者様にご参加いただいている清掃活動を、2009年7月より続けています。2013年3月現在で、延べ13,177ヶ所の建築現場で、延べ81,028名が参加しています。



取引先様の声

清掃活動で地域社会貢献への意識が芽生えています

レオパレス21様とは、40年以上にわたるお付き合いをさせていただいています。クリーンキャンペーンには何度も参加していますが、実施の効果はとても大きく、近隣住民の方とのコミュニケーションが良くなり、職人個々の意識も現場の外へ向けられるようになったりと、大きな変化が出てきました。地域にとけこみ、近隣の方から愛されるレオパレス21であるべく、当社ができる分野で精一杯の努力をしていきたいと思っております。



株式会社 本橋工務店 代表取締役 本橋 文善様

介護施設、ホテルでの職場体験受け入れ

● あずみ苑

将来の介護人材育成、障がい者雇用の促進に役立てばとの想いから、当社が運営する「あずみ苑」では、学生のインターンシップや障がいをお持ちの方の訓練、現場実習を定期的に受け入れています。

インターンシップ	あずみ苑平沢	地元の中学、高校の生徒。計2校、10名
現場実習	あずみ苑岩井 あずみ苑常盤平	地元の特別支援学校生徒を受け入れ
研修	あずみ苑館町	施設環境整備の訓練スタッフ1名を、研修生として受け入れ中(東京都の障がい者就労支援プログラムを活用。わかさ福祉会および障がい者就業・生活支援センターを通じて)

● レオパレスホテルズ

岡山、名古屋、仙台のレオパレスホテルズでは、中学校や盲学校などの職場体験学習を受け入れています。2012年度は合計で16校、50名の学生を受け入れ、ベッドメイキングなどの作業実習を体験していただきました。



「子ども110番の家」への協力

当社は、「子ども110番の家」活動への協力を続けています。2013年3月現在、全国のレオパレスセンター135支店、レオパレスパートナーズ58店舗、および国内ホテル3ヶ所で登録を行っており、地域の安全と安心に貢献しています。

除雪作業のお手伝い

ホテルレオパレス札幌では、社団法人札幌市中央区社会福祉協議会のご依頼を受けて、自力で除雪ができないご高齢の方々のお宅を訪問して、除雪作業を続けています。2012年度は12月～3月にかけて計60回出勤。積雪によるご高齢者の方々の孤立を防ぐほか、安否確認にも役立っています。



社員参加型の社会貢献活動を実施

項目	内容	2012年度
団体献血	年に1回、本社にて団体献血を実施	129名
エコキャップ	NPO法人エコキャップ推進協会に協力し、本支店よりペットボトルキャップを回収	1,434,459個
レリリの募金	古本を回収し、売買取金を日本赤十字社に寄付	3,979円
ボランティアバンダー	本支店の自動販売機の一部売上を福祉団体に寄付	1,296,943円



快適な職場環境の構築と多様な人材育成

社員一人ひとりが多様な個性と能力を發揮し、働きやすく快適な職場環境を目指しています。



2012 計画

- 外国籍社員20名の新卒採用
- レオパレス・スマイルの業務拡大、障がい者雇用分野への社会的貢献
- 次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画の達成

2012 実績

- 2013年4月1日付18名入社
- 関連会社の名刺印刷開始、受託業務の拡大
- 行動計画達成(くるみんマークの取得)

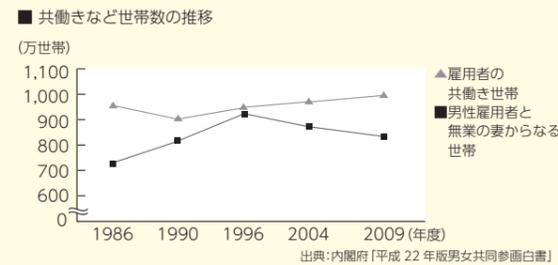
2013 計画

- 障がい者雇用率2.0%の遵守(中途採用の積極化)
- 講演活動、会社見学・実習受け入れの継続
- 次回行動計画の達成(2013年度中に、半休制度の導入)

社会的課題

多様で働きやすい職場づくりがより一層必要に

経済的な事情や女性の社会進出を背景に、共働き世帯が増加するなど、ワークライフバランスがますます重要となっています。一日の多くの時間を費やす企業にも、多様な働き方の推進や労働時間の見直しなど、さまざまな制度や取り組みが求められています。



① ワークライフバランスや職場の安全に配慮し、社員が働きやすい環境づくりを進めています

ワークライフバランスの推進

当社は、ワークライフバランスの推進を重要な課題ととらえ、労働時間短縮や多様な働き方の推進など、さまざまな取り組みを進めています。

育児休業取得者	66名
短時間勤務利用者	72名
介護休業取得者	1名

■ 前回行動計画 (2010年10月～2012年9月末)

- 目標1 出産や育児による退職者の再雇用制度を導入する
- 目標2 所定労働時間の削減のための措置を実施する
- 目標3 男性社員が育児休業等を計画期間内に1名以上取得する

また、次回行動計画(2013年1月～2015年1月)を策定し、取り組みを継続していきます。

■ 次回行動計画 (2013年1月～2015年1月)

- 目標1 育児休業を取得しやすい環境整備(男性：期間中1名以上の取得、女性：取得率80%以上)
- 目標2 所定労働時間の削減のための措置を行う
- 目標3 半休制度導入の検討を行う

● くるみんマークを取得

当社は、次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画(2010年10月～2012年9月末)を達成したため、「次世代認定マーク(くるみんマーク)」を取得しました。達成した計画は右記のとおりです。



社員の声

育児休業を利用して職場に復帰する女性が、今後も増えて欲しいです

育児休業は、同じ職場で利用された方がすでにいらっしゃったため、自分も安心して取得することができました。復帰してからの仕事と育児の両立は、時間のやりくりが想像以上に大変でしたが、さまざまな配慮をしてくれている会社の方々、サポートしてくれている家族には本当に感謝しています。仕事を続けることで日々の生活に良い刺激を受け、自分の成長につながっていることが大きなやりがいとなっていますので、育児休業を利用して、職場に復帰する女性が今後も増えていけばいいと思います。

(左) 賃貸業務部 藤波 篤子 (右) 賃貸業務部 佐野 香織



安全な職場環境の構築

● 衛生委員会を設置

当社では法令に基づき、東京本社をはじめとする、社員50名以上が常駐する事業所にて、衛生委員会を設置しています。月に1度の衛生委員会開催のほか、労働安全衛生に関する調査、審議を適宜行っています。

● 「あずみ苑」にて運転技術講習会を実施

シルバー施設「あずみ苑 中沢」他にて『運転技術講習会』を試験的に実施しました。運転者の技術レベルの把握および安全運転の指導・啓蒙が目的でしたが、今後も各部署で実行可能なプログラムの作成や、車両事故削減につながる施策を検討していきます。

● メンタルヘルスケア

2008年から、外部機関と提携し、社員およびそのご家族の心の健康をサポートする「従業員支援プログラム(Employee Assistance Program)」を導入しています。

「電話相談窓口」の設置や「面談カウンセリング」「教育研修」を実施しており、個人の仕事や生活にかかわるすべての問題のご相談を無料で受け付けています。電話相談については、社員のご家族もご利用いただけます。

② 多様性に配慮し、年齢や性別、国籍に関係なく活躍できる職場づくりを目指しています

多様な人材を登用

当社は、多様な人材の登用と育成に努めています。2013年3月末時点で、障がい者雇用率は2.07%(当時の法定障がい者雇用率は1.8%)、女性社員率は35.5%、外国籍の社員数は168名に達しました。

TOPICS

女性による企画室を新設しました

2013年4月に総合企画本部事業企画部内に女性によるマーケティング企画室「エル・アイ・ピー企画グループ」を新設しました。社員からの公募で選出された女性スタッフにより、今後は女性店舗の出店など、さまざまな施策を主導していきます。



レオパレス・スマイルにて障がい者雇用を促進

特例子会社の株式会社レオパレス・スマイルでは、レオパレス21のバックオフィス作業を中心に業務範囲を拡大し、障がいを持つ方々の安定的な雇用確保につながっています。

また、株式会社レオパレス・スマイルとして各種講演のコーディネーター、関連団体の委員を務めるほか、会社見学や現場実習も積極的に受け入れており、障がい者雇用の社会的な発展に貢献しています。

会社見学・実習受け入れ累計数

123名



地球環境にやさしい社会の実現 ①

限られた資源の中でいかに共生できるか。
地球環境にやさしい住まいづくりを追求しつづけます。

2012 計画

- 太陽光発電システムの設置推進：年間1,630棟

2012 実績

- 年間設置棟数 2,522棟
- 福島実証実験・ルーフメガソーラープロジェクトの開始

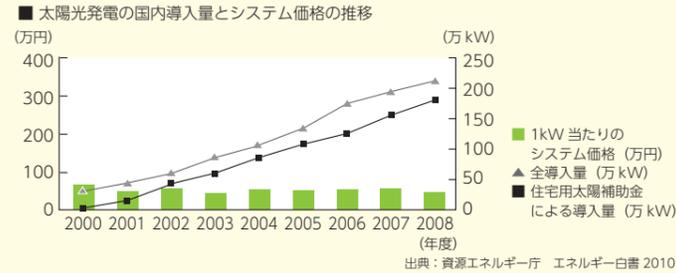
2013 計画

- 2015年3月末で設置7,000棟
- 福島実証実験にて、ソーラーマップの公開・ルーフメガソーラープロジェクトにて7,000棟の設置

社会的課題

安全で持続可能な太陽光発電への期待が高まる

東日本大震災から発した電力問題をきっかけに、私たちは大きな課題と向き合うことになりました。そんな中、より安全で持続可能なエネルギーとして、太陽光発電に大きな期待が寄せられています。

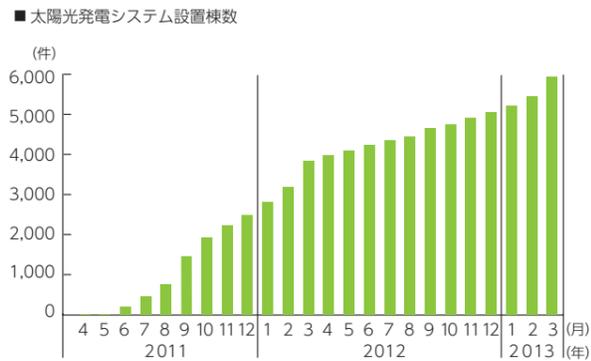


① 太陽光発電事業を推進し、CO₂ 削減と太陽光発電の普及に貢献します

アパートへ太陽光発電システムを設置

2011年3月より、アパートの屋根への太陽光パネル設置を開始しました。2013年3月末での累計設置棟数は5,931棟（設置率27.1%）、合計発電容量は64,925kWとなりました。発電した電力は、アパート共用部での使用や、オーナー様による売電分となりますが、万一の際には非常用の電力としても有効活用できます。

今後も住宅用太陽光発電の普及に努め、自然エネルギー活用の発展に取り組むことで社会的責任を果たしていきます。



太陽光発電のさらなる普及促進に資するため、これまでの実績、および「福島実証モデル事業」で収集・分析されるデータを活かし、全国規模で「屋根借り太陽光発電事業」を推進することとしました。



太陽光パネルを設置した集合賃貸住宅の屋根

オーナー様の声

アパートでの太陽光発電事業で、地球温暖化対策に貢献できる喜び

以前から環境問題にはとても関心があり、地球温暖化に対してなにか自分も貢献したいとの思いから、約15年前に、この近所では一番最初に自宅へ太陽光発電を取り入れました。

レオパレス21からアパートでの太陽光発電を提案いただいた際も、ふたつ返事で引き受けました。その後、太陽光発電システムを導入したアパート経営のやり方に関心を持って、物件の見学に来る人も現れるようになり、周囲にも導入を決断する方が増えていきました。レオパレス21と力を合わせ、太陽光発電を通じて環境にやさしい社会の実現に貢献できる毎日に、幸せを感じています。

高知県香美市 アパートオーナー 門脇 り様、昭様 ご夫妻

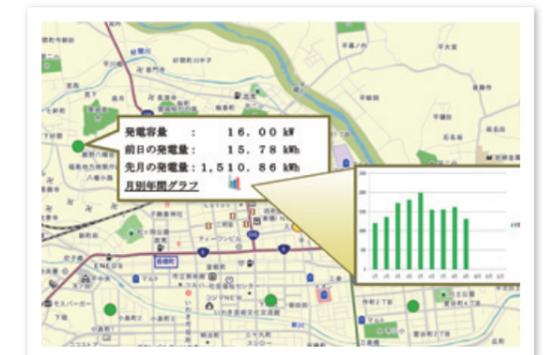
「屋根借り太陽光発電事業」を福島県から全国展開

当社は、オーナー様所有物件の屋根をお借りして、太陽光発電システムを設置する新たなビジネスモデルを開始しました。福島県での「福島実証モデル事業」によりデータを収集・分析し、太陽光発電のさらなる普及促進に資するため、全国規模でも「屋根借り太陽光発電事業」を進めていきます。

● 福島県での仮想太陽光発電所実証実験

2012年9月より、福島県で「ICT技術を活用した仮想型太陽光発電所の実証検証」を開始しました。アパートオーナー様のご協力による「屋根貸しモデル」の活用により、福島県内の管理物件67棟に太陽光発電システムを設置し、約1.2MWの仮想メガソーラー構築を目指しています。

構築した仮想メガソーラーは、富士通株式会社様との共同実証により、発電量、日射量、温度などの情報が一元管理され、「ソーラーマップ」として公開することにより、太陽光発電の普及に役立てられます。



ソーラーマップ

● 全国で事業を開始

2013年2月より、全国規模で「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)を開始しました。7,000棟、合計出力100MW(一般家庭約3万世帯分の電力に相当)の設置を目指します。

COLUMN

富士通株式会社と共同による、福島県での実証実験 ～一瞬のひらめきから、アパートの屋根貸しモデルが誕生

プロジェクトの背景

富士通では、福島県からの打診を受け、住宅向け太陽光発電の普及促進に向けた新しいビジネスモデルを模索していました。何か方法はないものかと悩んでいた時、ふと自分が入居していたレオパレス21のアパートが目に入り、一瞬でひらめきました。レオパレス21様が全国で管理するすべてのアパートの屋根に太陽光発電システムを設置したら、すごい発電容量を生み出すのではないかと考えました。仮に全国

約36,000棟のアパートに10kWずつ設置できた場合、36万kWもの発電量を創出できることになります。

福島県の復興に向けて

福島県では復興計画が策定され、「再生可能エネルギーの飛躍的推進による新たな社会づくり」が主要施策の一つとして位置づけられています。本プロジェクトはこの福島県復興計画の実現に向けた取り組みであり、福島県の復興に寄与します。今回のように福島県のアパートオーナー様とレオパレス21様が一体となってメガソーラーを構築できたことは、とても

大きな価値があると思います。

今後の展望

構築される約1.2MWのメガソーラーについては、富士通が提供する太陽光発電監視サービスによって発電情報や気象情報が見える化されます。この夏を目標に、これらの情報は一般公開されますので、太陽光発電の普及促進と地域の皆様の意識向上につながれば幸いです。

富士通としては、当社のICT技術によってレオパレス21様の活動を広く支え、お客様と一緒に地球環境へ貢献していきます。



富士通株式会社 スマートシティ推進本部 プロジェクト推進統括部 シニアマネージャー 吉川 博和様

地球環境にやさしい社会の実現②

事業活動が地球環境に与える影響の大きさを認識し、企業活動全域で環境負荷の低減を実現していきます。



2012 計画

- 環境配慮型商品を1商品以上発表

2012 実績

- 「LecoシリーズSky-stage」のリリース

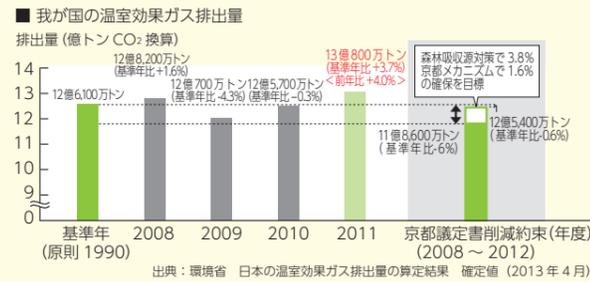
2013 計画

- 「Lecoシリーズ」商品の拡充・改善
- 建築資材の廃棄物減量 (20%の削減)を推進

社会的課題

温室効果ガスは増加傾向、ますますの対策が必要

2011年度の日本の温室効果ガスの総排出量は、13億800万トン（二酸化炭素換算）でした。これは、京都議定書の規定による基準年比3.7%（4,640万トン）の増加、2010年度比4.0%（5,030万トン）の増加となり、ますますの対策が求められます。



①環境に配慮した住宅の開発や普及に向けた取り組みを進めています

賃貸住宅の環境性能実測に調査協力

当社は、環境省・国土交通省の連携事業「エコ賃貸住宅CO₂削減実証事業」の一環として、賃貸住宅の環境性能実測調査に協力しました。

具体的には、アパート居室を使用した断熱性能の実測や、入居者様のモニターによる、集合住宅の環境性能と光熱費の関係や住まい方、省エネ行動などについての調査を行うものです。

当社は、当事業の趣旨に賛同し、株式会社三菱総合研究所様からの委託業務として、2012年11月～2013年3月にわたり調査に協力いたしました。



当社管理アパートでの実測の様子

項目	内容	実績
アパート居室の提供	断熱性能の実測 (Q値・C値)	神奈川県・東京都で16戸提供
入居者様モニターの募集	光熱費の調査モニター確保	神奈川県・東京都で約50名決定 (モニターは1年間継続)

COLUMN

エコ賃貸住宅が選ばれるような環境整備を進めていきます

「エコ賃貸住宅CO₂削減実証事業」の背景と目的

住宅におけるCO₂削減対策は、対策の遅れが長期にわたり影響することから、住宅の低炭素化の促進策を早期に実施する必要がありますが、特に住宅ストックの約4割を占める賃貸住宅における、低炭素化の推進は極めて重要です。そこで、賃貸住宅性能の実測や消費エネルギー量の調査を行い、標準的な光熱費の推計によって住宅性能の効果を示し、入居者の物件選択条件として

利用可能にすることで、環境価値の向上と環境基本性能の高い物件の入居率向上へとつなげていくことが狙いです。

エコ賃貸住宅の普及への思い

設計・施工事業者、建築設備の生産事業者などの民間事業者には、消費者である入居者やオーナーに対して、自らの商品や製品の省エネルギーやCO₂排出削減に関する正しい知識、使い方の普及に努めることにより、低炭素社会の実現に向けて率先して取り組んでいただきたい

と思っています。

本事業において、賃貸住宅における住宅性能ごとに標準的な光熱費を推計することで、環境価値の不動産価値への反映を促進し、エコ賃貸住宅が広くオーナーや入居者から選ばれるような環境整備を進めていきたいと考えています。



環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 環境専門調査員 金子 剛平様

環境配慮型住宅「Lecoシリーズ」を発売

当社は2011年より環境配慮型住宅「Leco(レコ)シリーズ」を販売しています。太陽光発電システムはもちろん、蓄電池や給湯器、LED照明をはじめとする各種省エネ設備を採用し、さらに高気密・高断熱な条件を確保した上で、風や光、雨など自然の力を活かす「パッシブ」な発想による健康的な快適さを実現しました。

●「Lecoシリーズ Sky-stage」

中庭が特長であり、プライバシーを守りながら、採光、通風を取り入れ、アウトリビングやガーデニングなどのホビースペースとして活用できます。



●「Lecoシリーズ Li-stage」

第一棟は2011年12月に埼玉県さいたま市に竣工。バルコニー面を45度傾けた雁行プランがプライバシーと遮音性能を強化します。



●「Lecoシリーズ Wi-stage」

風や光、雨など自然の力を活かし健康的な快適さを実現します。

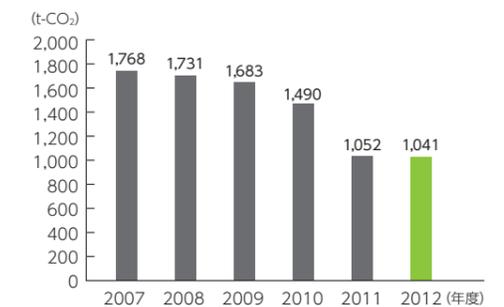


②事業活動による環境負荷の低減に継続的に取り組んでいます

管理物件での節電や廃棄物削減の取り組みを実施

管理備品の省エネルギー化	<ul style="list-style-type: none"> ・アパートの共用灯を順次、LED電球へ切替え ・エアコンは使用後3時間で自動的に電源が切れる装置を設置 ・省エネ喚起シールで節電のご協力をお願い
リサイクル品の使用	<ul style="list-style-type: none"> ・室内備品の家具や家電の一部にリサイクル品を使用 (備品5品目の再生品使用率は76.16%[2012年度])
クールビズ、ウォームビズの実施	<ul style="list-style-type: none"> ・本社および全支店にて、年に2回、クールビズ・ウォームビズを実施
節水への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・管理物件で、節水栓・節水型シャワーヘッドへの交換を推進 ・あずみ苑の約30施設で節水機器を導入
エコカード、エコグリーンカード	<ul style="list-style-type: none"> ・レオパレスリゾートグアムで、リネン類やタオル交換不要時にご提示いただくエコカードの活用で節水を実現 ・国内8ヶ所のレオパレスホテルズでは、アメニティ使用抑制を呼びかける「エコグリーンカード」を設置、アメニティ削減コストの一部を財団法人オイスカに寄付
節電への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・蛍光灯の間引きなどにより、節電を実現(グラフ参照)

■CO₂排出量(本社のみ)



*電力のCO₂排出係数: 0.000550 (t-CO₂/kWh)

ステークホルダーとの健全で積極的なコミュニケーション

レオパレス21は、事業活動を通して、ステークホルダーの皆様との積極的な情報開示と対話を行い、健全でより良いパートナーシップを構築します。



アパートオーナー会 レオパレスセンター クリーンキャンペーン IRフェア クリーンキャンペーン集合

当社は、各ステークホルダーとの良好な関係構築のため、さまざまな取り組みを実施しています。

アパートオーナー向けには、各担当者によるきめ細やかなフォロー体制のほか、各地でのアパートオーナー会やイベント・セミナーの定期的な開催により、当社の業績・事業に関する情報の共有や対話の機会としています。

また、経営管理部広報グループを通じたIR（投資家向け広報）の充実を図り、経営の透明性を高め、投資家・株主様を中心としたステークホルダーへの積極的な情報開示に努めています。具体的には、IR資料、ウェブサイトの充実のほか、直接の対話の機会として決算説明会や機関投資家様との個別ミーティング、IRイベントへの出展を実施しています。



TOPICS

個人IRフェアに出展しました

2012年度は、IRフェアに2度出展しました。会社説明や個別の対話を行う中で、当社の事業や経営への率直なご意見もいただき、多くの個人投資家の皆様との貴重なコミュニケーションの機会となりました。

(2012年12月：野村IRフェア、2013年2月：東証IRフェスタ)



コーポレート・ガバナンス／コンプライアンス

すべてのステークホルダーの皆様からの信頼を得るため、コーポレート・ガバナンスの向上とコンプライアンスの強化を推進し、健全で透明性の高い事業活動を行います。

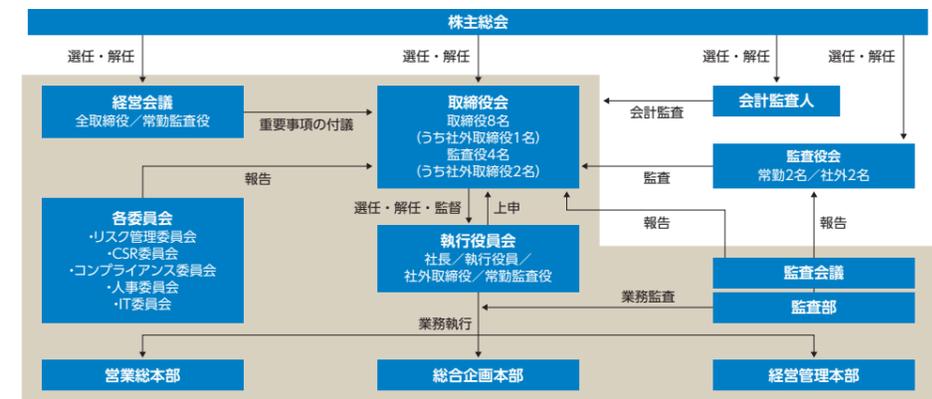


コーポレート・ガバナンス

意思決定機関である取締役会は、社外取締役1名を含む8名の取締役で構成し、事業ならびに経営環境の変化に機動的に対応して、適切かつ迅速な意思決定を行っています。取締役の業務執行の監督機関として、社外監査役2名を含む4名の監査役で構成する監査役会を設置し、経営監視機能の強化に努めています。

2012年より、企画機能の強化を目的とした総合企画本部を設置し、営業総本部、経営管理本部と併せ三本体制としています。責任と権限の明確化を図るとともに、一層の体制強化・ガバナンス強化に努めています。

■コーポレート・ガバナンス体制



コンプライアンス

代表取締役社長を委員長とし、社外委員（弁護士）も含めて構成されるコンプライアンス委員会を設置し、教育研修や情報管理体制の充実、強化などコンプライアンスにかかわるさまざまな施策を企画立案、実行しています。業務執行の現場では、各事業部および各部にコンプライアンス担当者を選任し、積極的に取り組んでいます。

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」を社内および社外（弁護士事務所）に設けています。通報者は、公益通報者保護法および当社内部通報規定に則って保護されるとともに、問題点が発見された場合は適切に改善しています。

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、経営管理本部長を個人情報統括責任者として、情報管理体制の強化を進めています。

また、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います。

コンプライアンス教育研修（2012年度）

- 新入社員向け（4月）
- シルバー統括部管理職向け（4月、5月）
- 役員向け（5月、11月）
- 人事部、総務グループとの共同研修（8月、10月）
- コンプライアンス担当者による集合研修（4～5月、10月～11月）
- 全役職員対象のEラーニング（7月～8月、2月～3月）