

株式会社レオパレス21
2024年3月期 第2四半期プレゼンテーション資料



	借入金300億円への対応	3
	エグゼクティブサマリー	4
第1章	2024年3月期2Q 決算概要	5
第2章	貸貸事業指標・施策	17
第3章	サステナビリティ推進	25
第4章	施工不備 改修進捗状況	30
	Appendix	32

*本説明資料にある内容には、将来に対する見通しが含まれている場合がありますが、実際の業績は様々な重要要素により、これら見通しと大きく異なる結果となりえることをご了承ください

複数社との協議を経て、
最終条件と契約書面につき調整中であり、
可及的速やかにリファイナンスの完了を目指す。

■ 現借入金の概要

借入の額

300億円

満期

2025年11月4日

利率

年率14.5%

期限前弁済

2023年11月2日より可能

賃貸

24/3期2Q累計の**平均入居率は86.33%**と計画比△0.25ptと若干のマイナスも、**家賃単価は上昇基調で推移**。

PL・BS

売上高2,118億円、営業利益148億円、純利益118億円であり、いずれも計画比プラス。
2Q累計の営業利益・純利益としては、**リーマンショック後最高益**。
自己資本比率20.3%まで改善。

DX推進

オンライン契約、スマートロック、チャットボット等、全社的にDXを推進。
DX戦略の一環として**賃貸店舗109拠点から72拠点に集約**を実現し、生産性を大幅に向上。

業績予想
修正

家賃単価の上昇およびコスト抑制意識の継続により、
売上高+0.5%、営業利益+30.2%、純利益+62.2%と、**通期業績予想を上方修正**。
繁忙期におけるコスト投下や人員補強に伴う費用を保守的に織り込んでおり、更なる経費削減を図る。

施工不備
対応

改修スピードの向上に向け、入居中の部屋についても入居者と協議・改修を実施。
4-10月で**5,441戸の改修が完了**、今後の予測改修戸数は**約23,100戸**(10月末時点)。

第1章

2024年3月期2Q 決算概要

1

収益構造と財務基盤の安定化

収益力の強化により自己資本を増強し、
株主還元の実現に向けて資本の再構成を図る

24/3期 通期修正計画

期中平均入居率
86.56%営業利益
181億円自己資本比率
18.11%期末入居率
90.40%当期純利益
120億円

2

構造改革とDXの推進

不断の構造改革を継続するとともに、
デジタル技術の活用により、顧客利便性向上と業務効率化を図る

 Hancock・不採算事業の
譲渡撤退

人材戦略の推進

スマートロック設置
の推進

3

施工不備改修の実施

2024年12月末までの「明らかな不備の解消」を目指して
施工不備の改修を継続

施工不備対応体制を強化し、
全社をあげて改修を実行

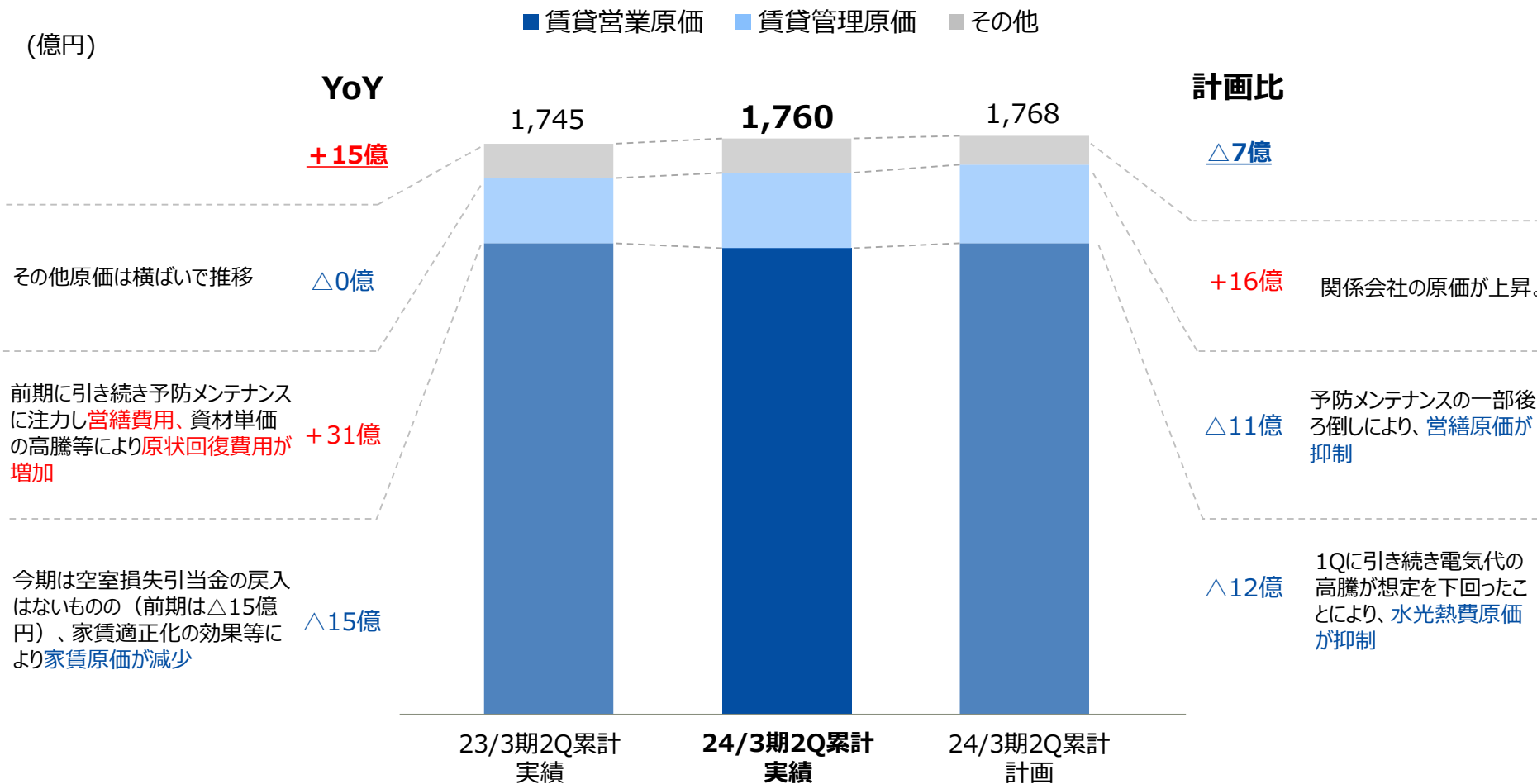
ガバナンスの強化

売上高および各段階利益はいずれも計画比プラス。

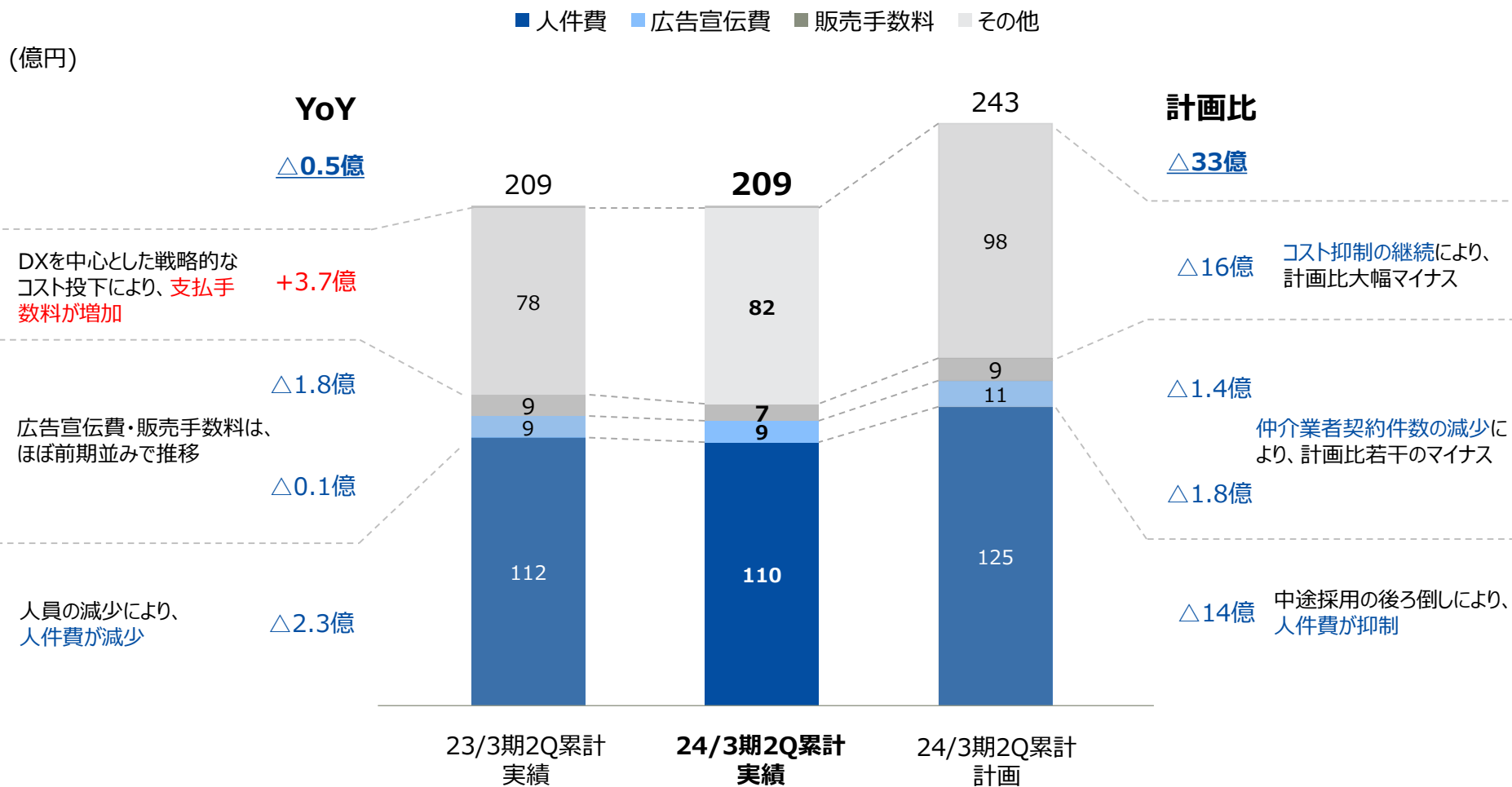
2Q累計の営業利益・純利益としては、リーマンショック後過去最高益。

(百万円)	23/3期2Q累計実績		24/3期2Q累計実績	24/3期2Q累計計画	24/3期2Q累計計画比		増減要因
	前期比						
売上高	+9,387	202,460	211,848	209,100	+2,748		
売上原価	+1,574	174,505	176,080	176,800	△719		
売上総利益	+7,812	27,955	35,768	32,300	+3,468		■売上高 入居率は計画を若干下回ったものの、家賃単価の上昇により、計画比+27億円。
%	+3.1p	13.8%	16.9%	15.4%	+1.4p		
販管費	△52	20,992	20,940	24,300	△3,359		■売上原価 水光熱費の抑制と将来に向けた物件メンテナンスの一部後ろ倒しにより、計画比△7億円。
営業利益	+7,865	6,962	14,828	8,000	+6,828		■販管費 中途採用の抑制とコスト抑制意識の継続により、計画比△33億円。
%	+3.6p	3.4%	7.0%	3.8%	+3.2p		
EBITDA	+6,750	10,551	17,301	11,300	+6,001		■経常利益 営業外費用において支払利息21億円を計上。
経常利益	+7,677	5,434	13,111	5,700	+7,411		■純利益 特別利益として子会社株式売却益5.9億円を計上した一方で、特別損失として店舗閉鎖損失2.5億円と補修工事関連損失5.8億円を計上。
純利益	+8,158	3,691	11,850	4,500	+7,350		
平均入居率	+2.42p	83.91%	86.33%	86.58%	△0.25p		
EPS	+25.25円	11.22円	36.47円	13.68円	+22.79円		

将来に向けた予防メンテナンスの一部後ろ倒しと、マンスリー契約において電気代の高騰が想定を下回ったことにより、計画比マイナス。



中途採用の後ろ倒し、その他各項目の抑制により、販管費は計画比大幅マイナス。

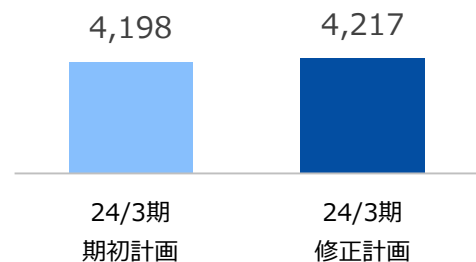


*その他：租税公課、支払手数料、賃借料、修繕維持費、減価償却費 等

24/3期は、保守的な見通しとして繰延税金資産の積み増しは見込まず。
営業利益、EBITDAは順調に回復し、25/3期には施工不備問題発覚前の水準に到達。

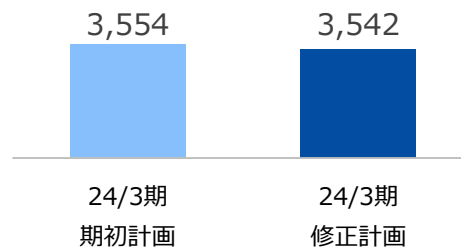
(百万円)	24/3期 修正計画	前期比	増減要因	25/3期 計画(参考)	前期比
売上高	421,700	+15,250	入居率および家賃単価の向上により賃貸事業売上が大幅プラス	432,200	+10,500
売上原価	354,200	+1,036	22/3期から取り組んだ家賃適正化が一巡し、家賃原価が減少	353,000	△1,200
売上総利益	67,500	+14,214	水光熱費の高騰によりマンスリー契約原価、 資材単価・労務単価の高騰により原状回復費やメンテナンス原 価が上昇	79,200	+11,700
%	16.0%	+2.9p	空室損失引当金の残高は±0を見込む	18.3%	+2.3p
販管費	49,400	+5,993		55,400	+6,000
営業利益	18,100	+8,220	ベースアップや賞与引当金の計上等、人件費が増加	23,800	+5,700
%	4.3%	+1.9p	システム投資、新卒採用活動の再開等により、 その他販管費が増加	5.5%	+1.2p
EBITDA	24,700	+8,250		30,400	+5,700
経常利益	14,100	+7,573	繰延税金資産の積み増しは見込まず (23/3期は185億円を計上)	20,100	+6,000
純利益	12,000	△7,810		18,100	+6,100
平均入居率	86.56%	+1.90p	入居率は堅調な推移	89.62%	+3.06p
EPS	36.93円	-23.29 円		55.01円	+18.08円

売上高

(億円) +0.5%

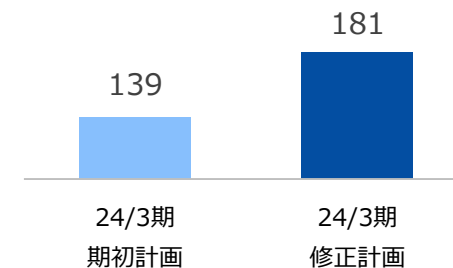
- 上期における家賃単価上昇により、通期売上高も上振れ

売上原価

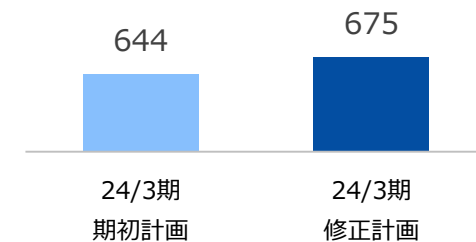
(億円) △0.3%

- 上期から下期へ一部コストが後ろ倒しも、水光熱費抑制により、マンスリー契約原価が減少

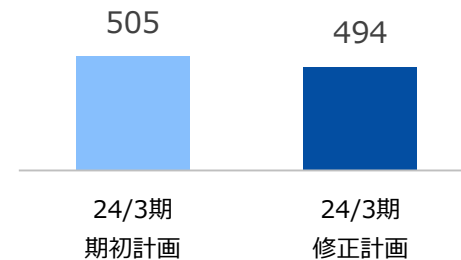
営業利益

(億円) +30.2%

売上総利益

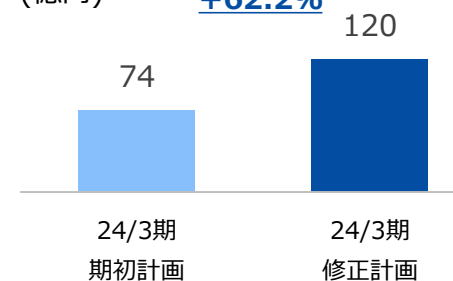
(億円) +4.8%

販管費

(億円) △2.2%

- 下期において業績連動賞与の引当金計上も、上期において中途採用の抑制により通期では下振れ

純利益

(億円) +62.2%

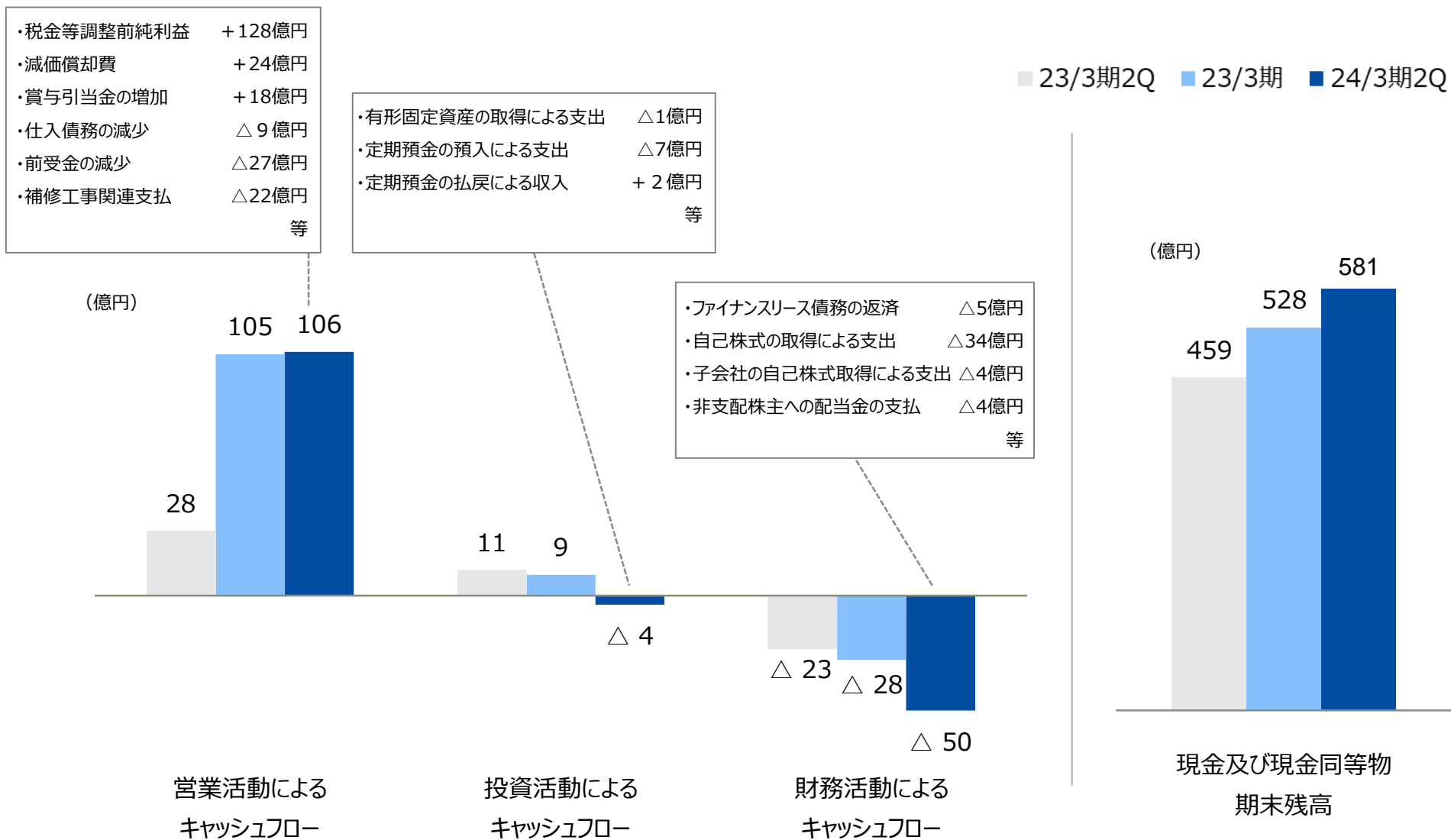
4Qは新年度に向けた退室が先行し、入居促進費用・原状回復費用等のコストが増加するビジネスモデル。下期は、上期から後ろ倒しとなった物件メンテナンス費用、繁忙期における一時期な人員確保、業績連動賞与引当金の計上等により、保守的な利益計画。

(百万円)	23/3期				24/3期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q		3Q	4Q
	実績	実績	実績	実績	計画	実績	計画	実績	修正計画	修正計画
売上高	101,406	101,053	101,056	102,931	104,900	106,375	104,200	105,472	104,000	105,900
売上原価	86,908	87,597	87,315	91,341	88,500	88,308	88,300	87,771	87,300	90,900
売上総利益	14,498	13,456	13,740	11,590	16,400	18,066	15,900	17,701	16,700	15,000
販管費	10,919	10,073	9,934	12,479	12,000	10,444	12,300	10,495	13,400	15,000
営業利益	3,579	3,383	3,806	△889	4,400	7,622	3,600	7,205	3,300	0
経常利益	2,643	2,790	3,014	△1,921	3,200	6,851	2,500	6,259	2,200	△1,200
純利益	1,630	2,061	1,857	14,261	2,500	6,627	2,000	5,222	1,600	△1,500

(百万円)	23/3期末	24/3期 1Q末	24/3期 2Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	53,560	58,158	58,822	+663	
売掛金	8,121	7,536	7,368	△ 167	
資産合計	166,548	169,053	170,726	+1,672	■現金及び預金 34億円の自己株式取得の一方で、 事業活動における利益創出により、QoQ+6.6億円
有利子負債*	31,849	32,023	30,785	△ 1,238	
補修工事関連損失引当金	17,583	16,517	16,104	△ 413	
空室損失引当金	3,590	3,590	3,590	±0	■補修工事関連損失引当金 (流動72億円、固定88億円)
負債合計	133,625	130,122	127,760	△ 2,361	改修の進捗により、QoQ△4.1億円
資本金	100	100	100	±0	
資本剰余金	136,240	29,391	29,376	△ 14	■空室損失引当金(流動0億円、固定35億円) QoQ±0円
利益剰余金	△ 116,006	△ 2,530	2,655	+5,185	施工不備問題発覚以前の入居率トレンドへ回帰したこと から、今後大きな増減は見込まず
自己株式	△ 205	△ 205	△ 3,614	△ 3,409	
株主資本	20,128	26,756	28,517	+1,761	■株主資本 2Qに四半期純利益52億円計上も、 34億円の自社株式取得により、QoQ+17億円
その他の包括利益累計額	3,986	3,999	6,056	+2,057	
自己資本 (自己資本比率)	24,115 14.5%	30,755 18.2%	34,574 20.3%	+3,818 +2.1p	■その他の包括利益累計額 円安の影響により、 為替換算調整勘定がQoQ+20億円
新株予約権	284	284	242	△ 42	
非支配株主持分	8,522	7,891	8,148	+257	
純資産合計	32,922	38,931	42,965	+4,034	
負債純資産合計	166,548	169,053	170,726	1,672	

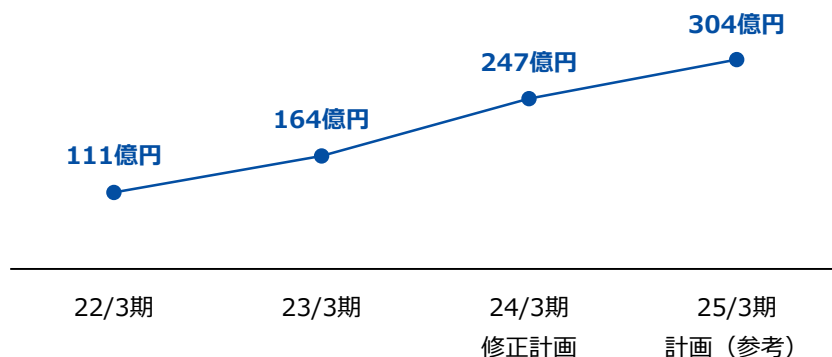
*有利子負債=借入金+リース債務

賃貸事業収入の改善、原価・販管費の削減努力により、営業CFはYoY+77億円。



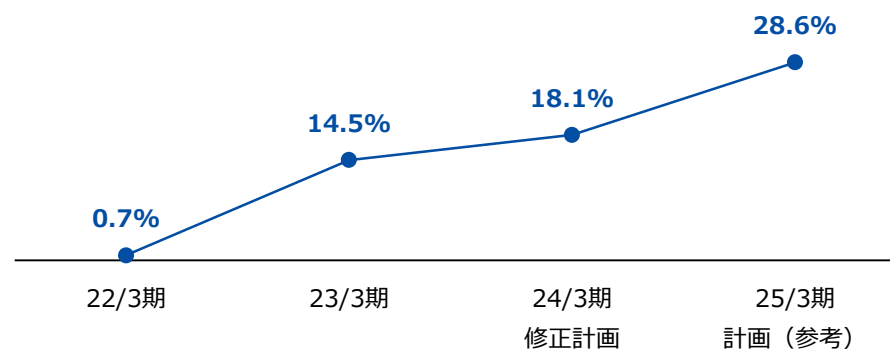
賃貸事業および財務基盤の強化により、各主要指標は25/3期には高水準に到達。

EBITDA



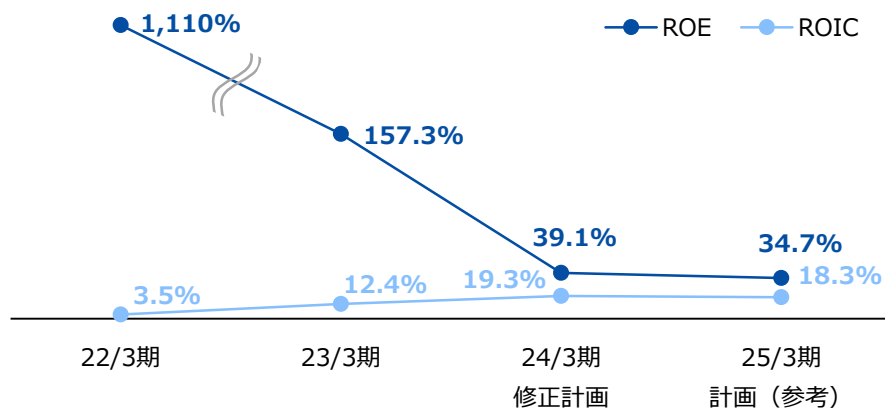
*EBITDA：営業利益+減価償却費

自己資本比率



*自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資本 (負債 + 純資産) × 100

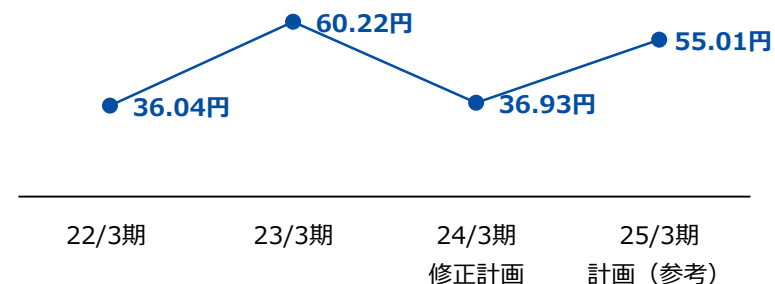
自己資本利益率 (ROE) ・投下資本利益率 (ROIC)



*ROE = 当期純利益 ÷ 自己資本

*ROIC = NOPAT (税引き後営業利益) ÷ 投下資本 (有利子負債 + 株主資本)

一株当たり当期純利益 (EPS)



*EPS = 当期純利益 ÷ 発行済株式総数

資本の再構成

資本の再構成により、配当原資となる利益剰余金の欠損1,068億円を解消し、柔軟かつ機動的な資本政策や早期に復配できる体制を確保。

▼株主資本（単体）

(億円)	振り替え前	→	振り替え後
資本金	1		1
資本剰余金	1,312		243
資本準備金	512	100億	100
その他資本剰余金	799	412億	1,212
			143億
利益剰余金	△1,068	△1,068	0
			1,068億

*2023年6月29日開催の第50期定時株主総会において可決

*効力発生日：2023年6月29日

自己株式の取得

財務健全性および株価水準を考慮し、2023年7月5日に自己株式の取得を発表。上限は5,000万株、100億円。

▼取得の状況

取得の株数（10/31時点）

1,145万株

上限 5,000万株

取得の総額（10/31時点）

34億円

上限 100億円

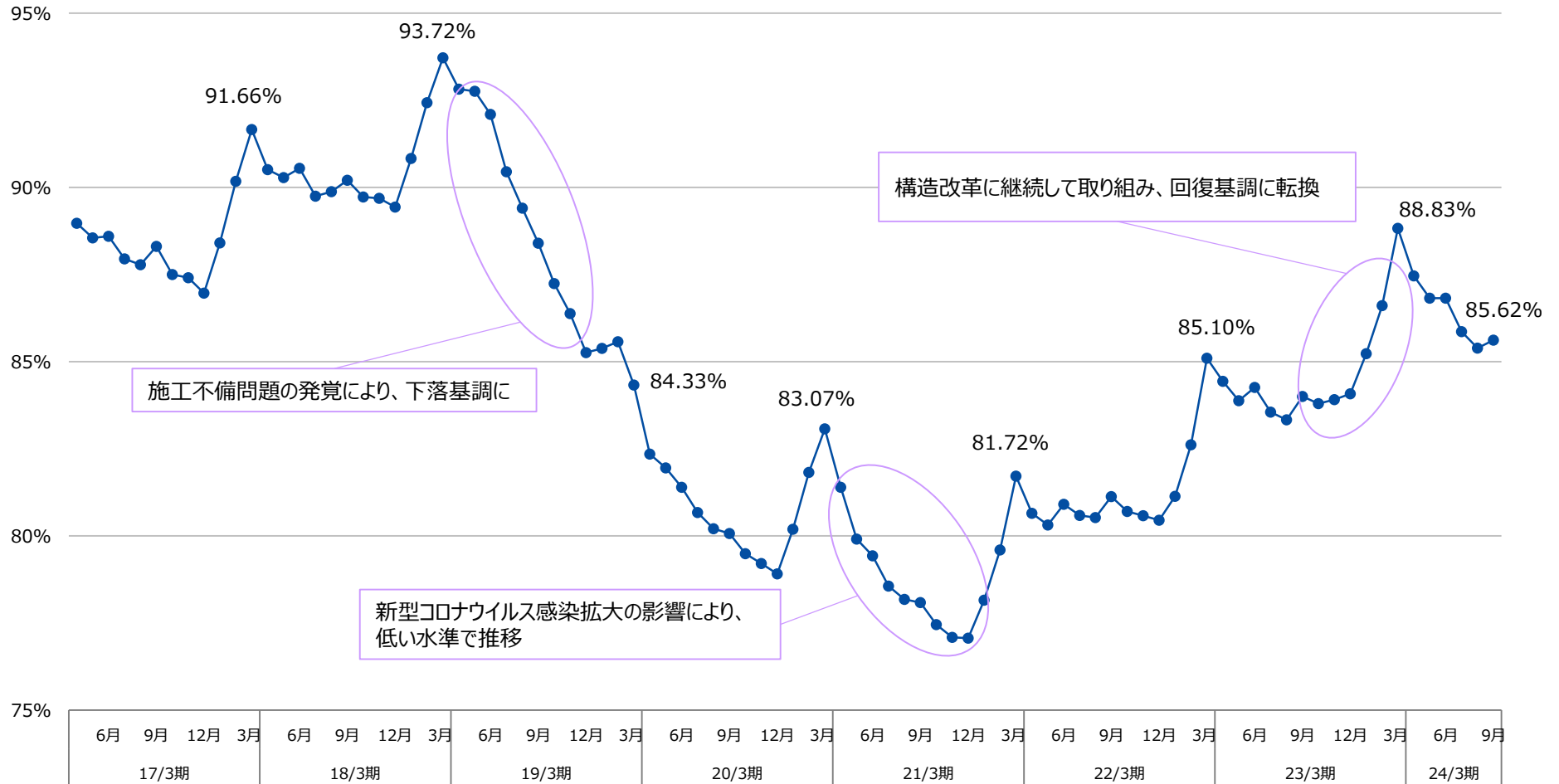
取得の期間

2023年7月6日～2024年1月5日

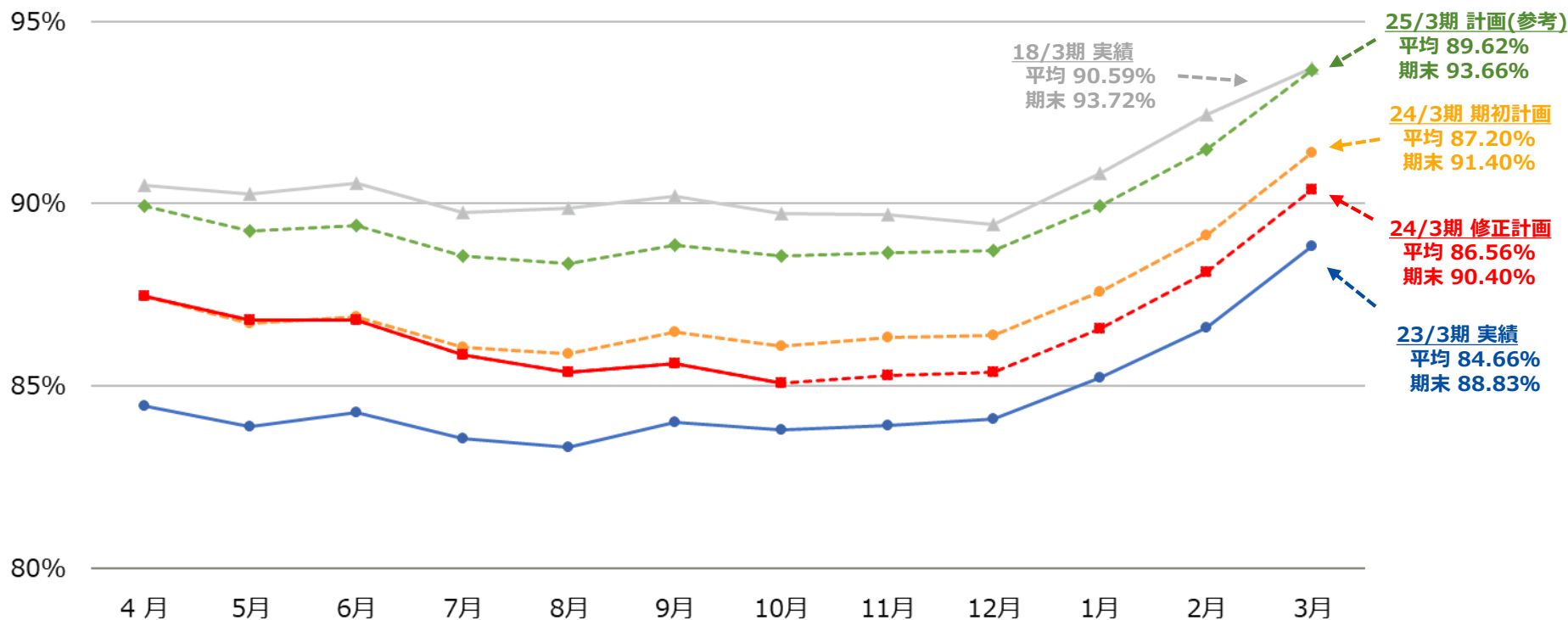
第2章

貸貸事業指標・施策

リーマンショック以降18/3期まで上昇を続けてきたが、施工不備問題の発覚・コロナ影響により19/3期から右肩下がり推移。21/3期12月で底を打ち、回復基調に転換。23/3期以降は、施工不備問題発覚前のトレンドで推移。



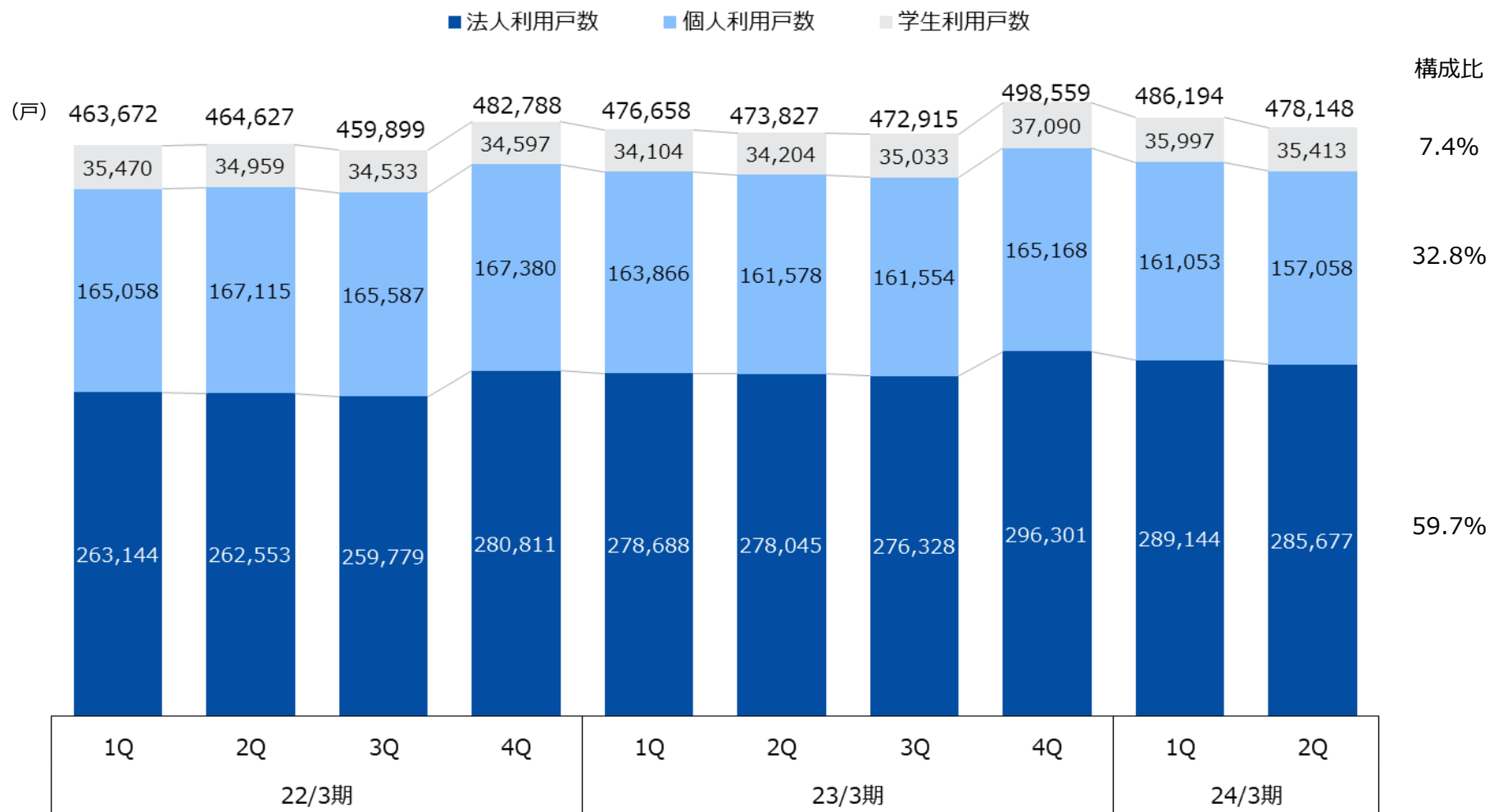
24/3期2Q累計の平均入居率は86.33%(YoY+2.42p)、2Q末入居率は85.62%(YoY+1.62)。25/3期末には、施工不備問発覚直前である18/3期水準への回帰を目指す。



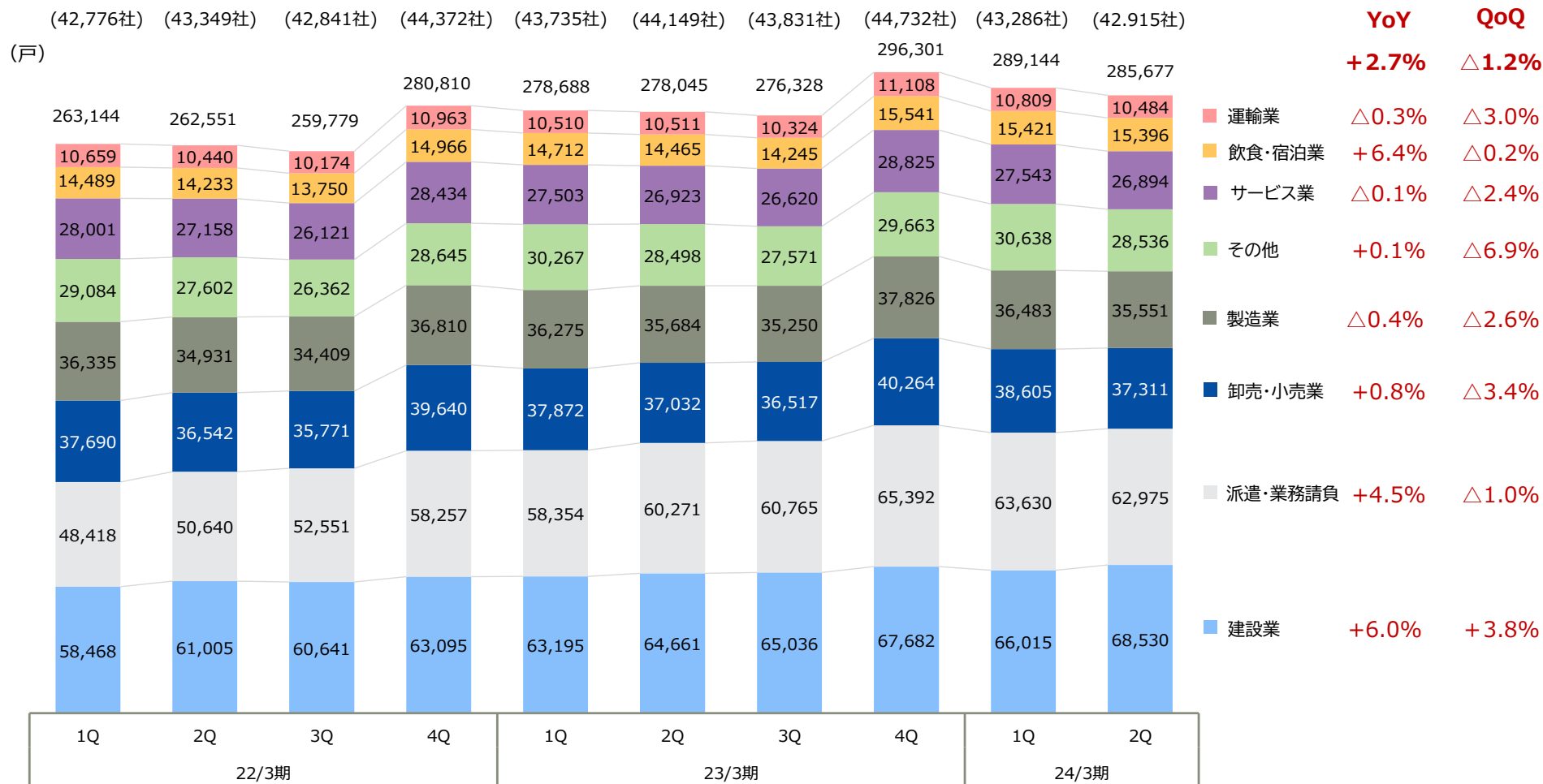
	4月	5月	6月	4-6月平均	7月	8月	9月	7-9月平均	2Q累計平均	10月
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.62%	86.33%	85.07%
YoY	+3.02p	+2.94p	+2.56p	+2.84p	+2.31p	+2.06p	+1.62p	+1.99p	+2.42p	+1.27p

*月次データ：<https://www.leopalace21.co.jp/ir/finance/monthly/index.html>

法人利用の構成比は、リーマンショック以降最大の59.7%。



全国上場企業の約80%が当社を利用。
 建設プロジェクト増加に伴い、建設業はYoY・QoQともにプラス。

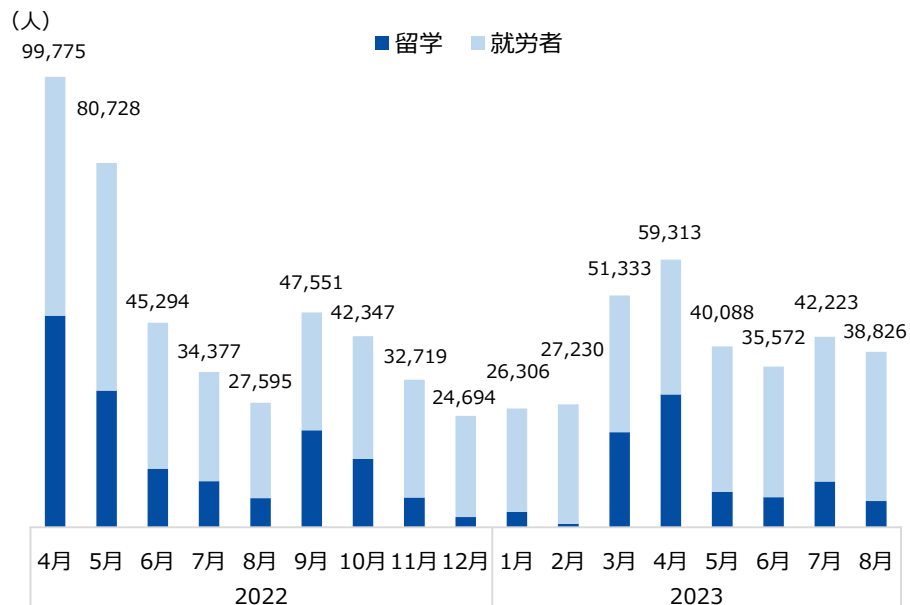


個人契約の約2.2万戸に法人契約の約2.1万戸を加えると外国籍入居者全体は約4.3万戸であり、利用戸数全体の9.1%相当（YoY：+1.3p、QoQ：+0.3p）。

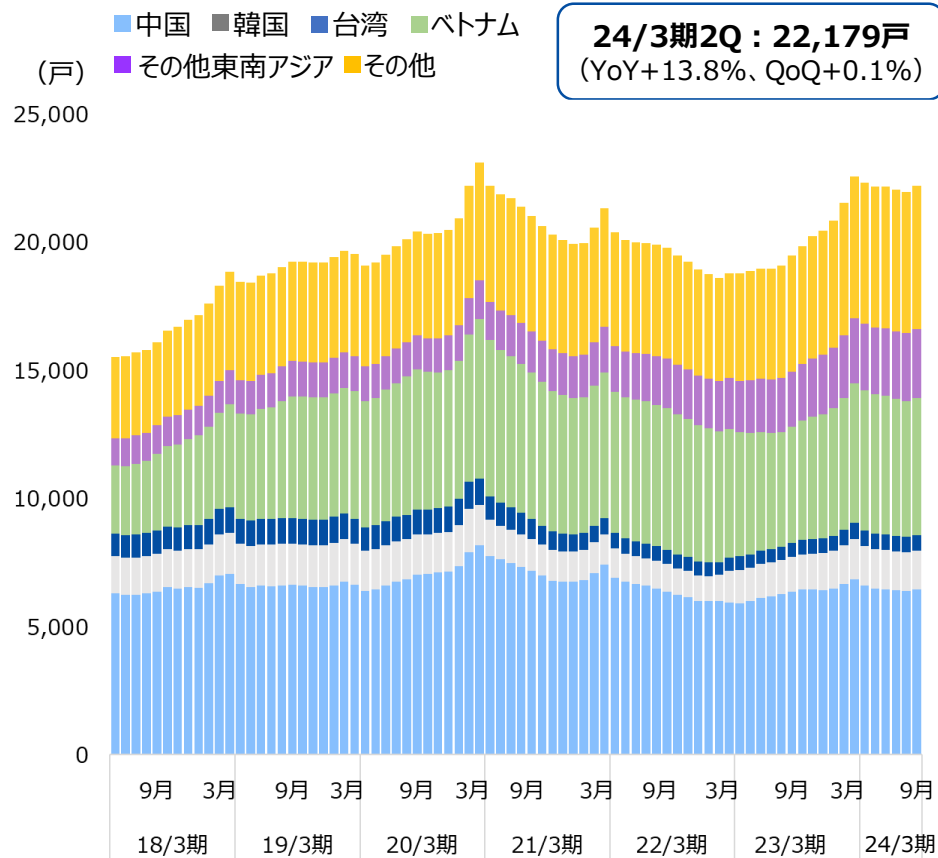
契約件数（個人契約）

24/3期2Q累計実績：4,229件
 （計画比△747件、YoY△744件）

マーケットデータ（外国人新規入国者数の推移）*



利用戸数（個人契約）の推移



*出入国在留管理庁「国籍・地域別 新規入国外国人の在留資格」より

北陸3県(石川・富山・福井)はインフラ工事の継続・終了により、入居率が大きく増減。
大分はインフラ工事・研修の終了に伴い入居率マイナスも、北海道・岩手・熊本は高い入居率を維持。

(千戸、%)	24/3期 2Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	91%	+8p	△0p
青森県	4	84%	△3p	+1p
岩手県	3	93%	△0p	△0p
宮城県	10	83%	△0p	△4p
秋田県	2	92%	△2p	△0p
山形県	4	86%	+1p	△4p
福島県	10	84%	+0p	+2p
茨城県	15	85%	+3p	△0p
栃木県	11	82%	△3p	△1p
群馬県	12	82%	+4p	△1p
埼玉県	45	87%	+4p	△1p
千葉県	33	82%	+3p	△2p
東京都	43	89%	+5p	△2p
神奈川県	40	87%	+0p	△2p
新潟県	8	85%	+5p	△0p
富山県	5	90%	+12p	+2p

(千戸、%)	24/3期 2Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	87%	+9p	+5p
福井県	4	82%	△10p	△3p
山梨県	4	85%	△3p	△2p
長野県	11	92%	+2p	+0p
岐阜県	7	83%	△2p	△1p
静岡県	24	81%	+3p	+0p
愛知県	41	87%	+1p	△1p
三重県	11	73%	△9p	△1p
滋賀県	8	90%	△4p	△4p
京都府	9	86%	△1p	△3p
大阪府	31	84%	+3p	△1p
兵庫県	22	85%	△0p	△2p
奈良県	3	90%	+6p	+1p
和歌山県	3	77%	+1p	△2p
鳥取県	2	83%	△3p	△0p
島根県	2	95%	△0p	+1p

(千戸、%)	24/3期 2Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	12	82%	△0p	△0p
広島県	13	87%	+0p	△1p
山口県	7	88%	△2p	△1p
徳島県	2	77%	+1p	△2p
香川県	4	79%	+1p	△1p
愛媛県	4	82%	△1p	+1p
高知県	2	82%	△1p	+0p
福岡県	20	87%	+2p	△1p
佐賀県	3	88%	△0p	△0p
長崎県	2	89%	+0p	△5p
熊本県	7	93%	+1p	△0p
大分県	4	77%	△5p	△4p
宮崎県	2	85%	+3p	△0p
鹿児島県	3	89%	+4p	+0p
沖縄県	5	97%	+5p	△0p
合計	558	86%	+2p	△1p

前期の入居率向上施策をブラッシュアップし、24/3期の入居率計画達成を目指す。

シェアアップによる部屋利用残の増加（法人）

「社宅戦略のブレイク」の地位確立

- ◆ **トップ営業の実行**
経営陣によるトップ営業を推進し、顧客の課題解決を図る。
- ◆ **営業体制の強化**
首都圏を中心に営業本部を増設。8本部から11本部への体制変更により、行動量の増加を図る。
- ◆ **個社別戦略**
顧客の特性・ニーズに合った戦略を策定・推進することで部屋利用の促進を目指す。

【広域法人部】

特定6業種(派遣/建設/運輸/飲食/流通/介護)との関係強化

【エリア法人部】

各エリアにおける、地場企業との関係構築

外国籍人材の利用増加

外国人材支援企業との関係強化により、販路拡大を図る。

仲介業者・DX推進（個人）

国内仲介業者との連携・協業

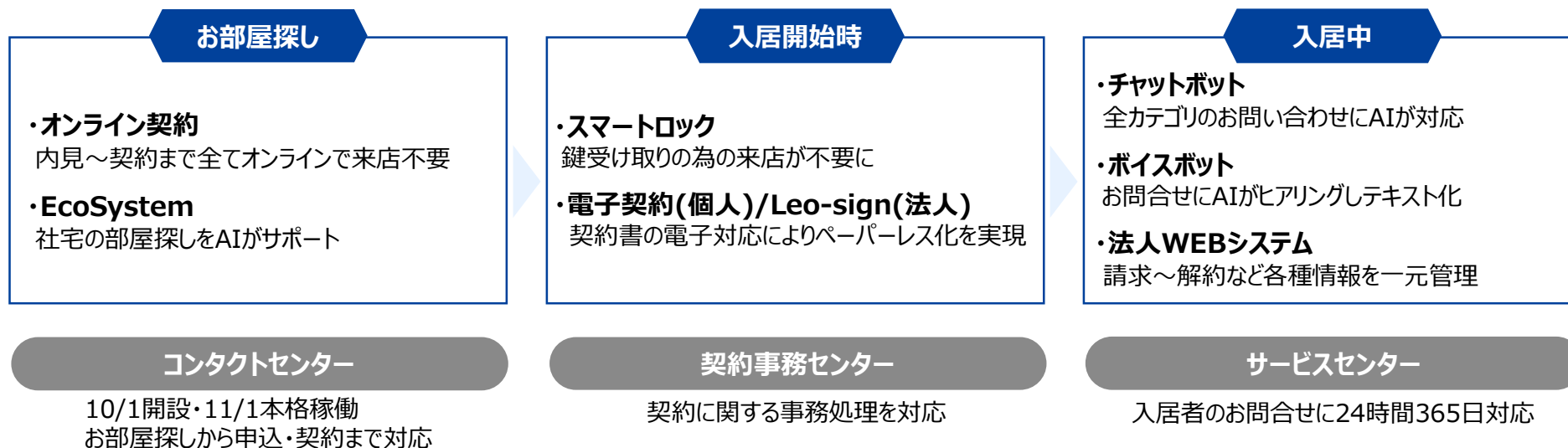
- ◆ 大手仲介業者およびフォートレス傘下の**ビレッジハウスと連携・協業**し、仲介業者への営業活動を強化。
- ◆ **24/3期 2Q累計実績**
 - ・仲介業者契約件数：6,185件（YoY△2,380件）
 - ・仲介業者契約比率：38.3%（YoY△2.9p）

留学生の利用増加

今後新規入国の増加が予想される「**留学生**」をメインターゲットに、6拠点のIFCによる対応に加え、仲介業者や留学センターとの関係を強化。

第3章 ▶ サステナビリティ推進

お部屋探し～契約、入居後のサポートが非対面で完結可能に。
DX戦略の一環として、2023年11月には賃貸店舗109拠点から72拠点に集約を実現。

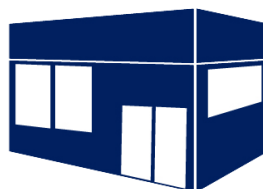


店舗集約

109拠点



72拠点



バックオフィス業務のDX化



近年の学費高騰や奨学金の長期的返済などの社会問題解決を目指し、「レオパレス21 奨学制度」を設立。2025年4月の入学生を対象に、物件の無償貸与or給付型奨学金の支給により進学を支援。



支給内容

- ①物件の無償貸与
最大120万円/年
- ②給付型奨学金
36万円/年

支給期間

在籍する学校、学部、学科の
正規の在学年数

人材育成を経営課題の一つとして位置付け、人材ビジョンと6つのテーマを策定。



リーダー育成とサクセッション

《教育研修の従業員参加総時間》

23/3期	24/3期 目標
4,096時間	9,000時間

多彩な人材の戦略的獲得

採用	23/3期	24/3期 目標
新卒採用	-	50名
キャリア採用	54名	146名

*シルバー事業の介護施設（あずみ苑）採用を除く

従業員エンゲージメント向上

《社員エンゲージメント指標》

23/3期	24/3期 目標
8.6%	9.0%

《離職率》

23/3期	目標値
11.1%	5~10%の範囲内

コンプライアンスと倫理観の醸成

《コンプライアンス強化》

	23/3期	24/3期 目標
Eラーニング実施回数	10回	9回
ホットラインの認知度	92.1%	定量的な目標値は設定せず

ウェルビーイング経営の推進

《定期健診後の精密検査受診率》

23/3期	26/3期 目標
27.1%	80.0%

《喫煙率》

23/3期	25/3期 目標
31.9%	25.0%

多様性の推進 (D&I)

《女性管理職比率》

	23/3期	26/3期 目標
女性管理職数	35名	50名
女性管理職比率	5.5%	7.8%

《男性社員による育児休暇等、育児目的休暇の取得率》

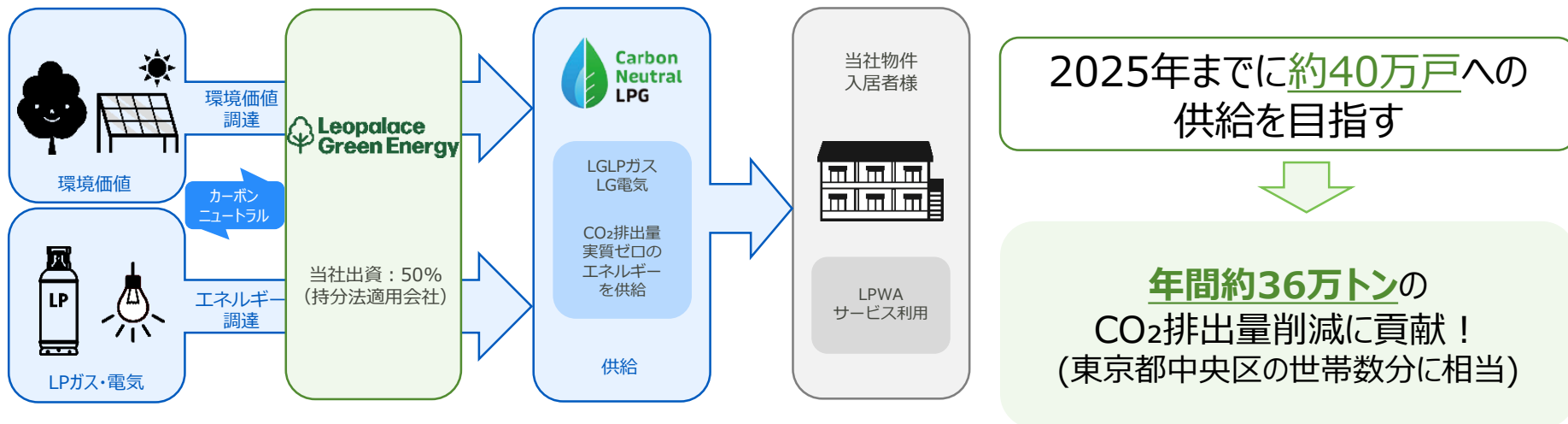
	23/3期	24/3期 目標
男性育児休業取得者数	20名	-
取得比率	35.7%	30~40%の範囲内

《男女間賃金格差》

	23/3期	24/3期 目標
正規従業員	69.1%	70.6%
非正規従業員	63.6%	63.5%
全体	55.4%	55.5%

政府による「2050年カーボンニュートラル宣言」に呼応して、管理する賃貸住宅に対し、CO₂排出量実質ゼロの「レオパレスグリーンLPガス」と「LPWAサービス」の提供を2023年より順次開始。

レオパレスグリーンエネルギープロジェクト



レオパレスグリーンLPガス

CO₂排出量実質ゼロのLPガス

全てのバリューチェーンにおいて発生する温室効果ガスを、環境保全プロジェクトから得られたカーボンクレジットで相殺し、**CO₂排出量を実質ゼロ**に。

LPWAサービス*1

ガス栓開閉の遠隔操作やガス漏れを自動検知

開栓のWEB受付、WEB請求、24時間のガス利用監視など、**利便性と安全性の向上**に向けて、**公平性・透明性の高いLGPLPガス料金体系**を目指す。

レオパレスグリーン電気*2

発電時のCO₂排出量が実質ゼロ

非化石証書(発電時に二酸化炭素を排出しないという価値を証書化したもの)をセットにすることで、**CO₂排出量を実質ゼロ**に。

*1 LPWA : Low Power Wide Area

*2 「レオパレスグリーン電気」は準備が整い次第供給予定

第4章 施工不備 改修進捗状況

今後予測される改修戸数：約23,100戸

「要改修等」のうち、すでに調査により明らかな不備が判明した住戸**16,879戸**と、未調査住戸でこれまでの調査結果を踏まえ不備が予測される住戸**約6,220戸**を合わせた、**約23,100戸**の改修を見込む

(2023年10月末現在)

シリーズ	全棟数	明らかな不備棟数	明らかな不備棟総戸数	要改修等		予測改修戸数
				要改修等	改修完了等	
ネイル・6シリーズ	15,283	7,689	120,811	75,638	51,616	13,800
その他シリーズ	23,802	4,521	70,568	35,401	11,458	9,300
合計	39,085	12,210	191,379	111,039	63,074	23,100

引き続き財務基盤の立て直しを図りつつ、着実に施工不備の改修を実施。

2024年末までに明らかな不備の解消を目指す。

*改修進捗状況：<https://www.leopalace21.co.jp/info/pdf/2023/progress.pdf>



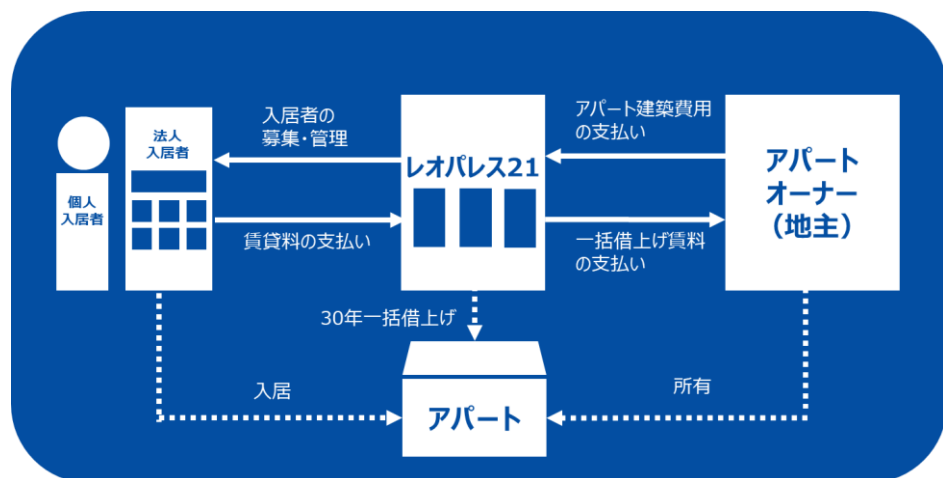
Appendix

会社データ (2023年9月末現在)

設立	1973年8月17日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 宮尾 文也
従業員数	連結 3,939名 単体 2,755名
発行可能株式総数	750,000,000株
発行済株式総数	329,389,515株 (他、潜在株式数159,748,700株)
株主数	46,980名

ビジネスモデル

全国で約56万戸の家具・家電付きワンルームを提供
全国上場企業の約80%が当社を利用



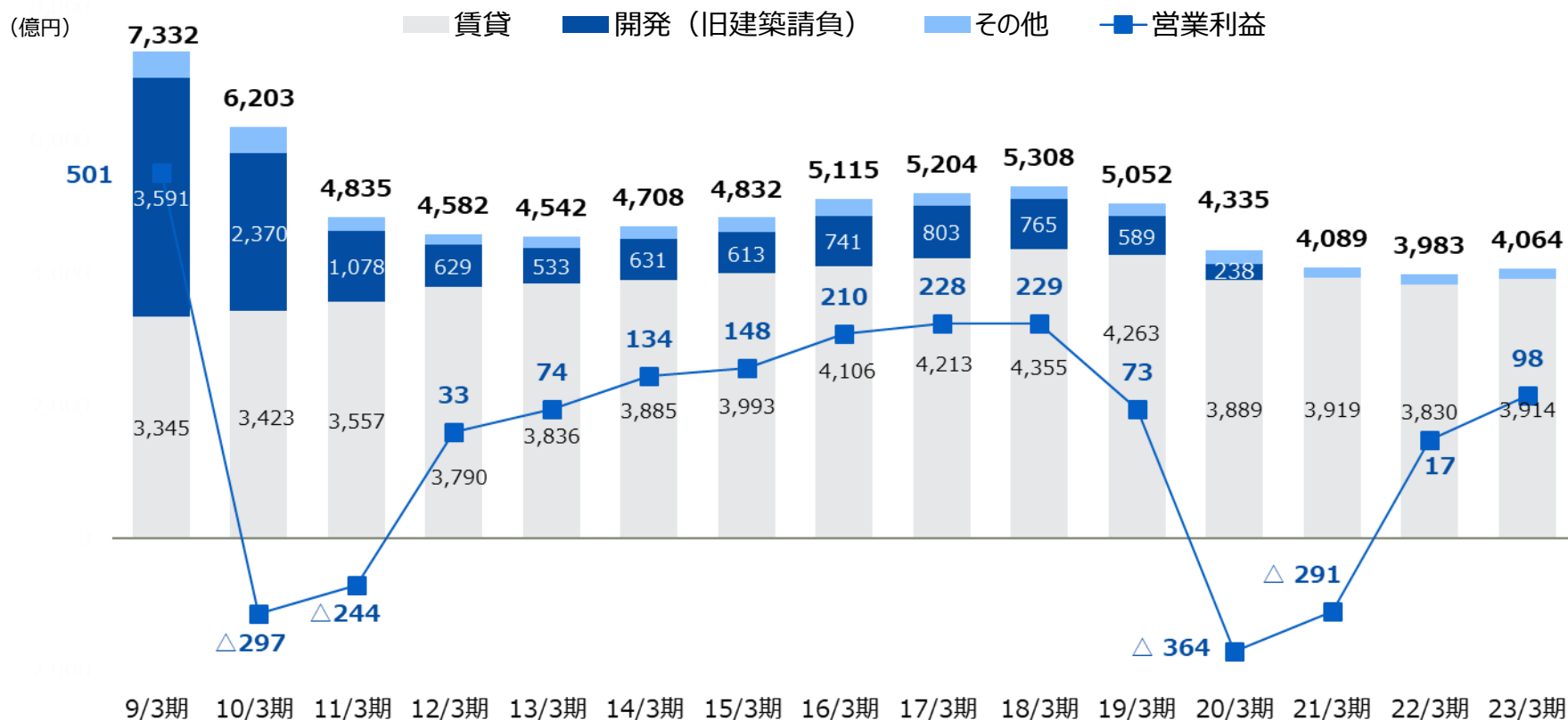
グループ会社 (2023年9月末現在)

賃貸事業	レオパレス・リーシング 社宅代行	プラザ賃貸管理保証 家賃保証	あすか少額短期保険 入居者家財保険
	レオパレス・パワー 発電事業	レオパレス21ビジネスコンサルティング (上海) 有限公司 入居者斡旋	レオパレスグリーンエネルギー 環境
事業国際	Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. 投資事業統括		
事業シルバー	アズ・ライフケア シルバー事業		
事業その他	Leopalace Guam Co. リゾート事業	レオパレス・スマイル 特例子会社	

* 国際事業の会計セグメントは「賃貸事業」

リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。

19/3期に施工不備問題発覚、21/3期からはコロナ影響を受けるも、構造改革の継続により、22/3期から2期連続で営業黒字。



リーマンショックの影響により、
2期連続の営業損失

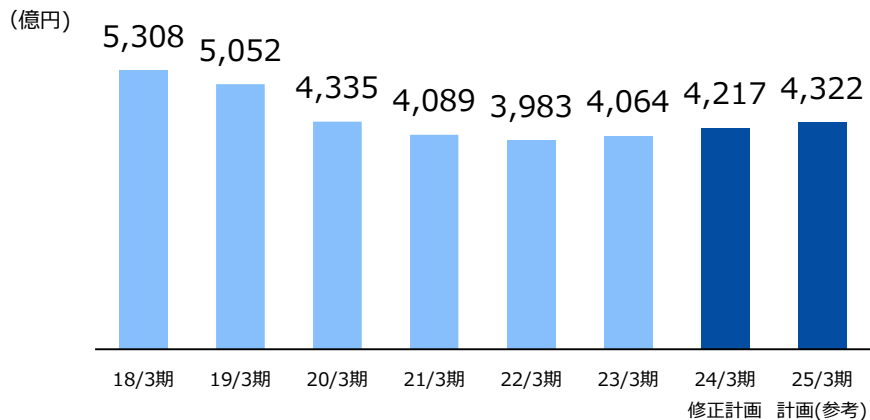
中長期的に安定的な収益体質を目指し、
賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト

施工不備問題の発覚

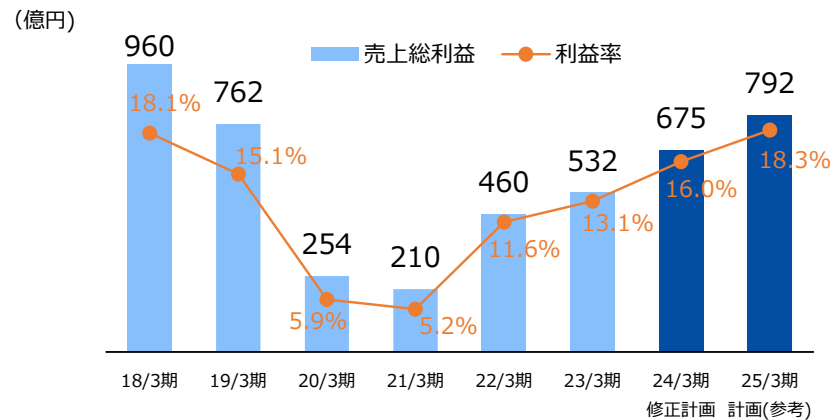
構造改革の継続
コロナ影響

収益構造の改善により、営業利益は20/3期以降右肩上がりで推移。
 不断の構造改革に取り組むことで、25/3期には18/3期を超える利益率まで上昇。

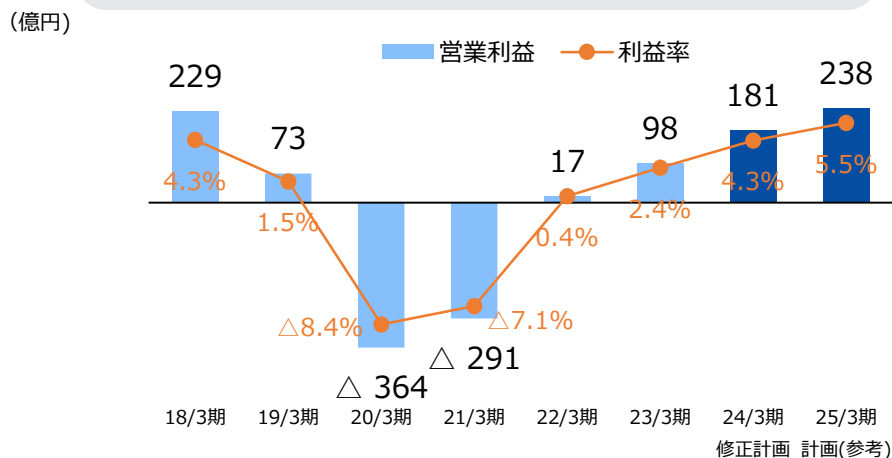
売上高



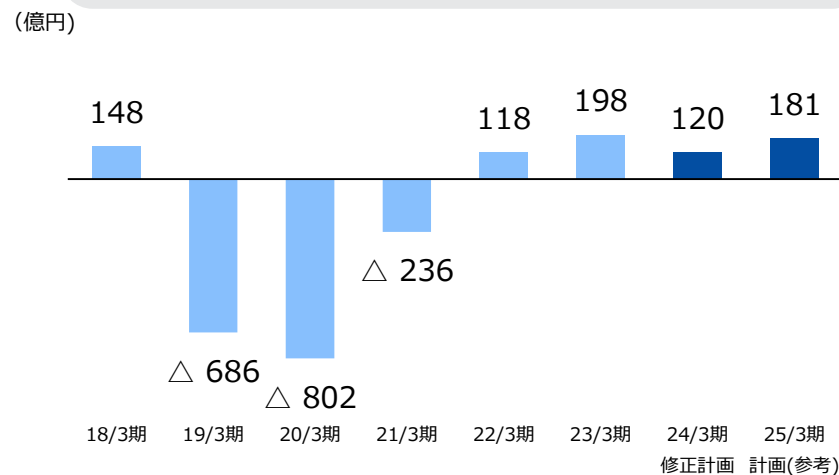
売上総利益



営業利益

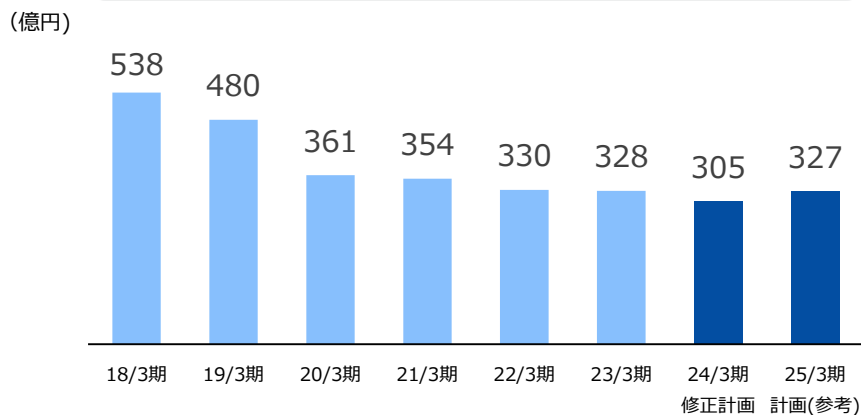


純利益

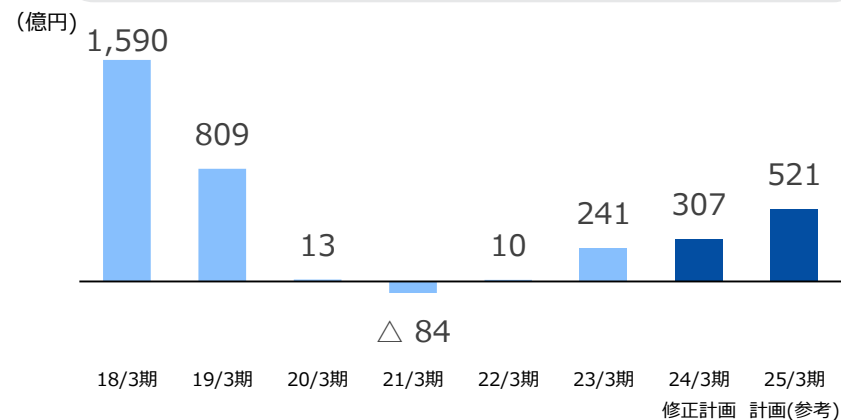


収益力向上により自己資本の強化を行い、復配の実施に向けて進捗を図る。

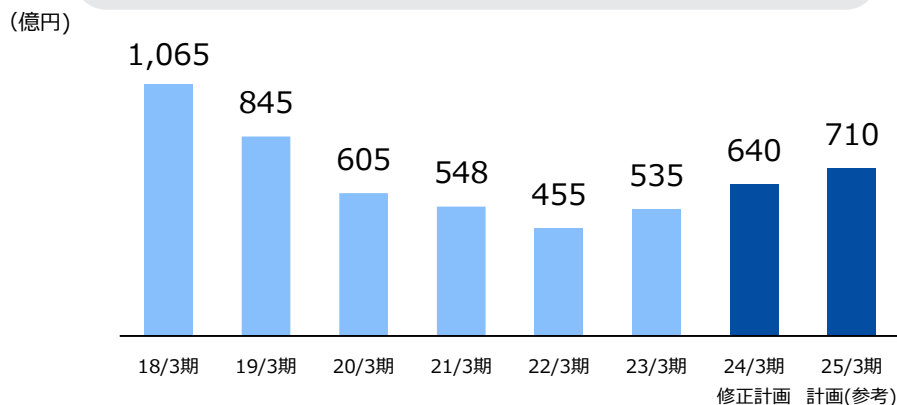
有利子負債*



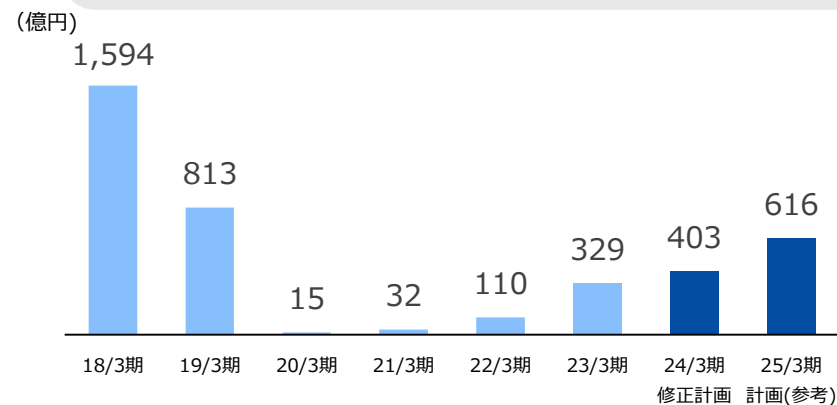
自己資本



現金及び預金



純資産



*有利子負債=借入金+リース債務+社債

*借入金の期限前弁済やリファイナンス、新株予約権の転換は織り込まず

■ 投資家情報・サステナビリティに関するお問い合わせはこちら

株式会社レオパレス21 経営企画部 広報IR課

TEL : 050-2016-2907

E-mail : ir@leopalace21.com



*受付時間 : 9:00-18:00 (土日祝日および当社休業日を除く)

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

