

株式会社レオパレス21

2023年3月期 第3四半期 決算説明資料

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

50th
Re・connect



エグゼクティブサマリー	3	第4章 DX化の推進	25
第1章 2023年3月期3Q 決算概要	4	第5章 カーボンニュートラルの推進	30
第2章 コスト構造の適正化	15	第6章 ガバナンスの強化	33
第3章 入居率向上施策	19	第7章 施工不備対応	35
		Appendix	37

入居率

絶え間なき入居率向上施策の実施により、3ヶ月(10-12月)で+0.08p
3Q末入居率がQoQプラスとなったのは、2007年3月期以来**16年ぶり**

PL

子会社もりぞうの計画外譲渡、コロナ影響によるガムの稼働率低下などにより、
売上高は計画比マイナスも、営業利益・純利益は**計画比プラス**を維持

施工不備
対応

施工不備の改修は予定通りに進み、明らかな施工不備戸数は残り**31,700戸**
4月末から1月末にかけて**6,300戸**減少

第1章

2023年3月期3Q 決算概要

不断の構造改革

- ◆ 入居率向上施策の実施により、入居率を向上
外国籍：特定技能人材、留学生の契約件数を増加
法人：「社宅戦略のプレーン」の地位確立
個人：仲介業者・WEB集客の活用
- ◆ 入居率の向上およびコスト構造の適正化により利益を創出し、自己資本を増強

2023/3期
経営方針

サステナビリティの推進

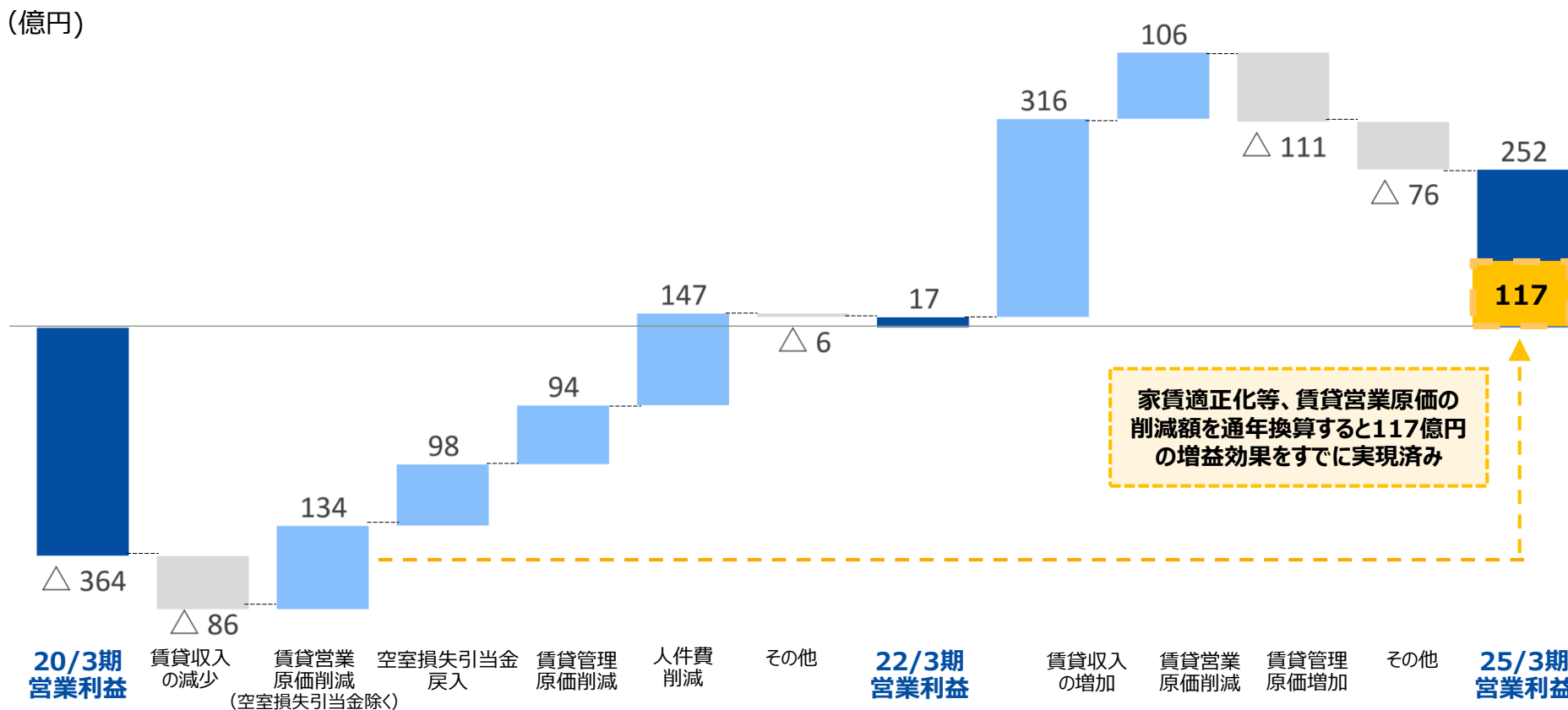
- ◆ 環境・社会・経済の持続可能性へ配慮した事業活動により、事業自体のサステナビリティ（持続可能性）を向上
- ◆ 寮・社宅の提供という事業活動とともに、サステナビリティの推進に取り組み、持続的な成長と中長期的な企業価値を向上

施工不備対応

- ◆ 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

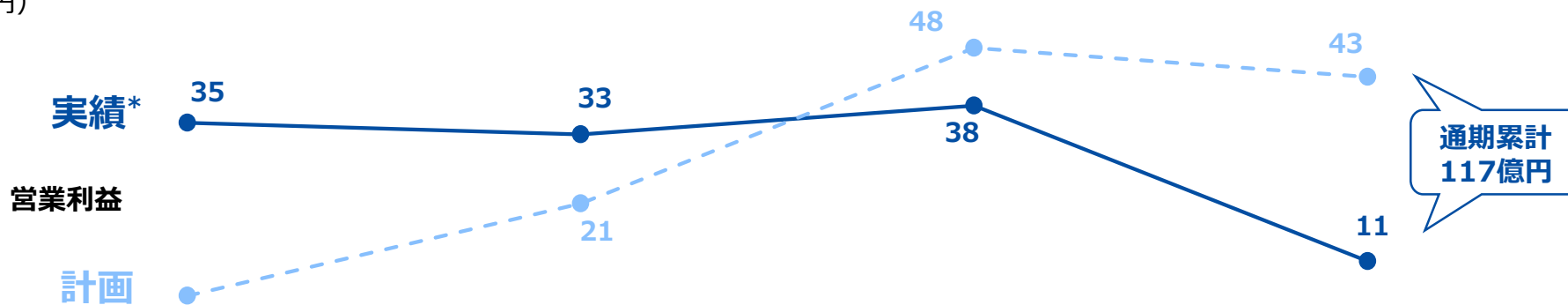
構造改革に継続して取り組み、20/3期から381億円の営業利益を改善。すでに実現した原価削減額を通年換算するとさらに117億円、合計で498億円の営業利益の改善を完了。さらなる構造改革、営業努力やその他取り組みにより、25/3期には252億円の営業利益を見込む。

営業利益の増益要因



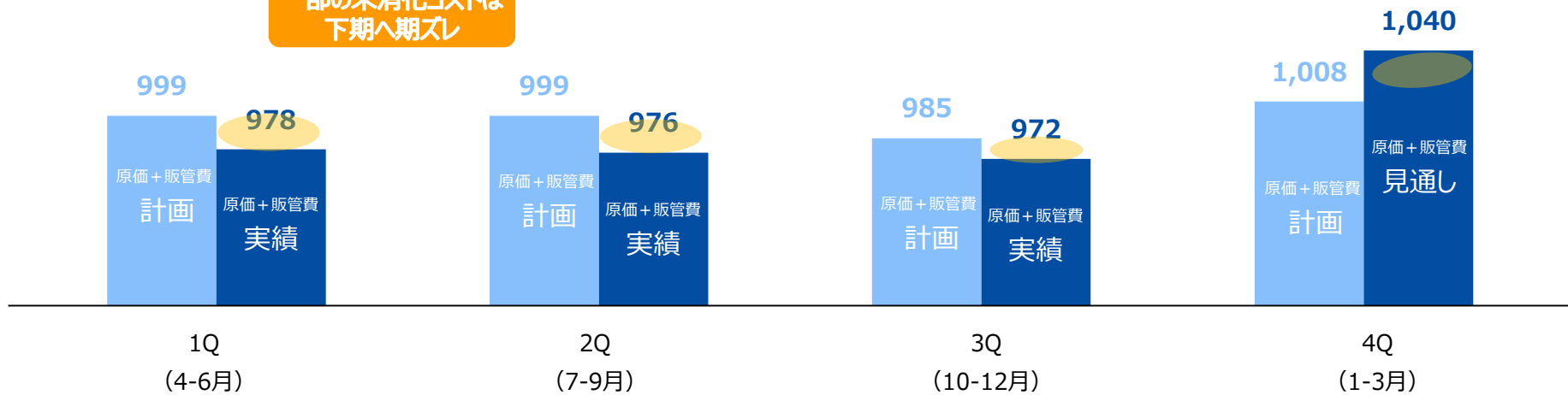
上期は営業利益が計画比プラスで推移したが、費用発生が期ズレが主因であり、通期計画との差異は下期で縮小していく見通し。

(億円)



一部の未消化コストは下期へ期ズレ

下期はコスト増加を見込み、期初計画である営業利益117億円(4Q累計)で着地の見通し



*4Qは見通し

子会社もりぞうの計画外譲渡、コロナ影響によるガムの稼働率低下などにより、売上高・売上総利益は計画比マイナスも、営業利益以下、各段階利益は前期比・計画比ともにプラスを維持

(百万円)	22/3期3Q累計 実績	23/3期3Q累計 計画	23/3期3Q累計 実績	増減要因		
				前期比	計画比	
売上高	297,470	305,700	303,517	+6,046	△2,182	子会社もりぞうの計画外譲渡、ガムのコロナ影響、7-8月の入居率ビハインドにより、計画比マイナス
売上原価	262,264	263,300	261,821	△442	△1,478	売上原価において、上期から期ズレした管理原価の計上があったものの、空室損失引当△26億円を計上(計画では4Qに△30億円)
売上総利益	35,206	42,400	41,695	+6,489	△704	
%	11.8%	13.9%	13.7%	+1.9p	△0.1p	
販管費	30,930	35,000	30,926	△4	△4,073	販管費は、コスト抑制意識の継続により、引き続き計画比大幅マイナス
営業利益	4,275	7,400	10,768	+6,493	+3,368	経常利益は、営業外費用の支払利息32億円により黒字幅縮小も、営業外収益の為替差益4億などにより計画比のプラス幅は拡大。
%	1.4%	2.4%	3.5%	+2.1p	+1.1p	
経常利益	1,444	3,700	8,448	+7,004	+4,748	特別損失において、補修工事関連損失4億円、減損3億円などを計上
純利益	5,865	2,300	5,548	△316	+3,248	
平均入居率	80.65%	84.49%	83.92	+3.27p	△0.57p	足元の入居率は上昇基調であるものの、社内のコロナ感染拡大による営業力低下から、7-8月の入居率が計画比マイナス
EPS	17.83円	6.98円	16.87円	△0.97円	+9.88円	

23/3期上期に計上予定であった予防メンテ費用（売上原価）・システム投資（販管費）が期ズレしたことから、下期は期初計画よりもコストが増加基調

(百万円)	22/3期				23/3期						
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q		3Q		4Q
					計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画
売上高	100,244	99,305	97,920	100,895	100,400	101,406	102,000	101,053	103,300	101,056	105,100
売上原価	90,472	87,131	84,660	90,024	88,100	86,908	87,900	87,597	87,300	87,315	85,500
売上総利益	9,771	12,174	13,259	10,871	12,300	14,498	14,100	13,456	16,000	13,740	19,600
販管費	11,059	10,076	9,794	13,371	11,800	10,919	12,000	10,073	11,200	9,934	15,300
営業利益	△1,287	2,097	3,465	△2,500	500	3,579	2,100	3,383	4,800	3,806	4,300
経常利益	△2,241	909	2,777	△3,596	△800	2,643	900	2,790	3,600	3,014	3,100
純利益	△957	1,605	5,217	5,988	△1,400	1,630	400	2,061	3,300	1,857	22,600

23/3期は入居率の向上、構造改革によるコストカット効果の発現により、前期比増収増益の見込み。
24/3期・25/3期と売上高および営業利益は持続的な成長の見通し。

(百万円)	23/3期 通期 計画	増減要因		24/3期 通期 計画(参考)	25/3期 通期 計画(参考)
		前期比			
売上高	410,800	+12,433	入居率の向上により賃貸事業売上が大幅プラス	423,100	429,300
売上原価	348,800	△3,489		353,400	350,100
売上総利益	62,000	+15,922	物件価値維持のためのメンテナンス実施により、 賃貸管理原価が増加の一方で、家賃適正化に継続して 取り組み、賃貸営業原価は減少	69,700	79,200
%	15.1%	+3.5%		16.5%	18.4%
販管費	50,300	+5,997		52,200	54,000
営業利益	11,700	+9,925	賞与引当金の計上や営業施策の実施により、 人件費を中心に販管費は増加も、 入居率の向上、原価の減少により増益	17,500	25,200
%	2.8%	+2.4%		4.1%	5.9%
経常利益	6,800	+8,951	特別利益・特別損失の計上は見込まず、 業績回復に伴い、複数年の繰延税金資産計上を見込む ことから、純利益は大幅プラス	12,900	22,100
純利益	24,900	+13,045		13,400	19,400
平均入居率	85.1%	+3.8p	入居率は18/3期と同様な推移を見込む 発行済株式総数は22/3期と変わらず、 純利益の増加によりEPSも増加	88.3%	91.3%
EPS	75.69円	+39.65円		40.74円	58.99円

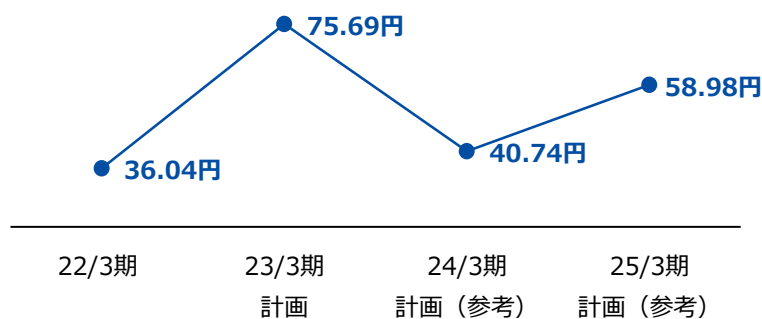
(百万円)	22/3期末	23/3期 2Q末	23/3期 3Q末
現金及び預金	45,523	46,630	48,149
売掛金	8,618	8,389	7,981
資産合計	145,430	146,336	148,282
有利子負債*	33,045	32,903	32,867
補修工事関連損失引当金	18,086	16,875	16,498
空室損失引当金	5,632	4,101	2,947
負債合計	134,396	127,897	127,309
資本金	100	100	100
資本剰余金	136,345	136,249	136,240
利益剰余金	△135,749	△131,986	△130,128
株主資本	392	4,122	6,005
その他の包括利益累計額	675	4,861	6,273
自己資本	1,068	8,983	12,279
(自己資本比率)	(0.7%)	(6.1%)	(8.3%)
新株予約権	357	310	284
非支配株主持分	9,608	9,144	8,408
純資産合計	11,034	18,439	20,972
負債純資産合計	145,430	146,336	148,282

増減要因
<p>■ <u>現金及び預金</u> 営業CFの改善により、3Qは+15億円。3Q累計で+26億円</p>
<p>■ <u>補修工事関連損失引当金（流動49億円、固定115億円）</u> 改修の進捗により、3Q累計で15億円減少</p> <p>工事内製化、発注努力などの効率化により、20/3期末の562億円から164億円まで減少</p>
<p>■ <u>空室損失引当金（流動15億円、固定14億円）</u> 残存期間の経過により、3Q累計で26億円の戻入れ（1Q:5億円、2Q:9億円、3Q:11億円）</p>
<p>■ <u>その他の包括利益累計額</u> 円安の影響により、為替換算調整勘定が3Q累計で+55億円</p>
<p>■ <u>自己資本</u> 純利益の計上による利益剰余金の増加、その他の包括利益累計額の増加により、3Q累計+112億円</p>
<p>■ <u>非支配株主持分</u> レオパレスパワーの自己株式取得と配当実施等により、3Q累計で△12億円</p>

*有利子負債=借入金+リース債務

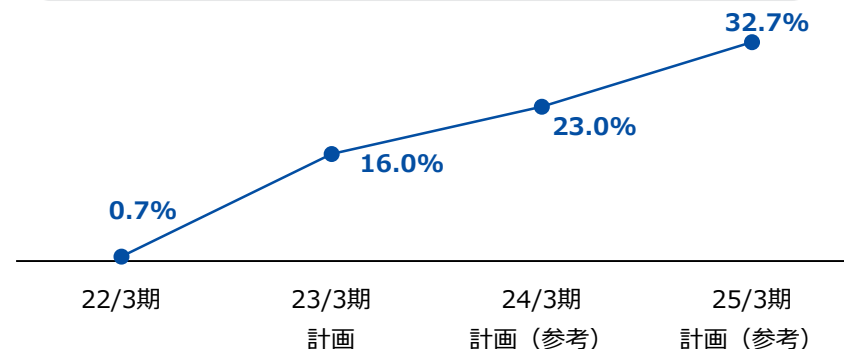
構造改革の継続やBSの改善等により、EPS・ROE・ROIC・自己資本比率の各主要指標は25/3期には高水準に到達。当社の強みであるCCCは今後もマイナスで推移し、高い資金効率を維持。

一株当たり当期純利益（EPS）



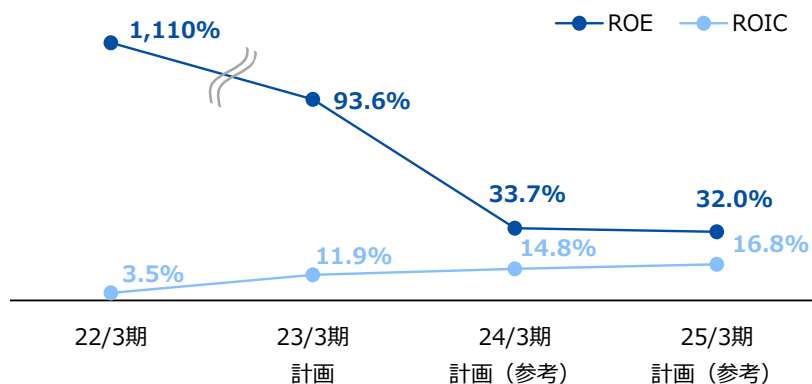
*EPS = 当期純利益 ÷ 発行済株式総数

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

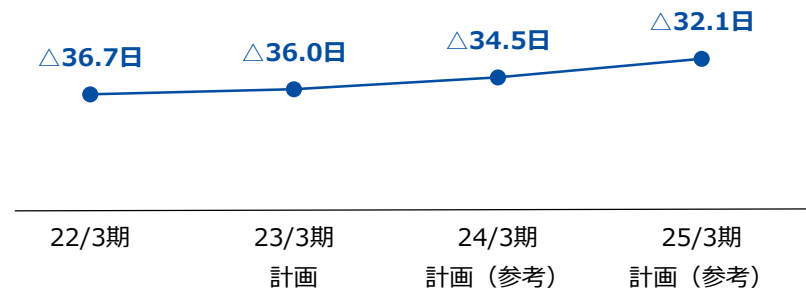
自己資本利益率（ROE）・投下資本利益率（ROIC）



*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)

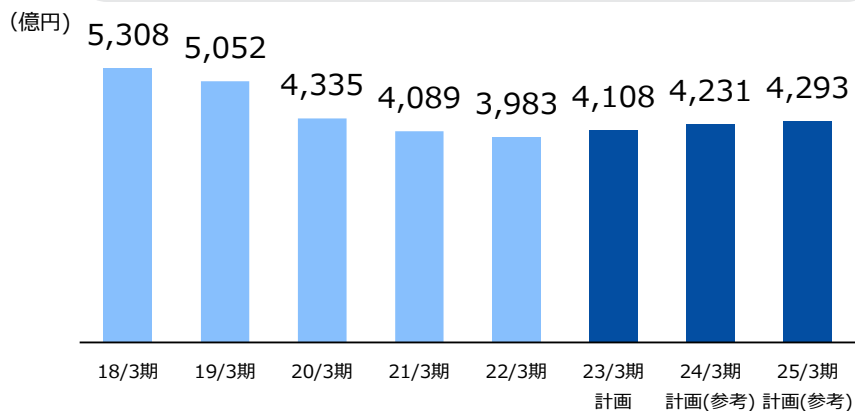
キャッシュ・コンバージョン・サイクル（CCC）



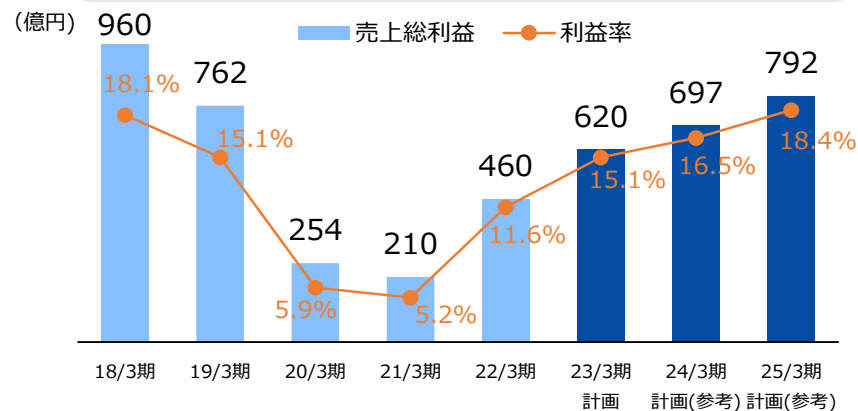
*CCC：現金支出から現金収入までの日数を示す、資金効率を見るための指標
CCC = 売上債権回転日数 + 棚卸資産回転日数 - 仕入債務回転日数

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。

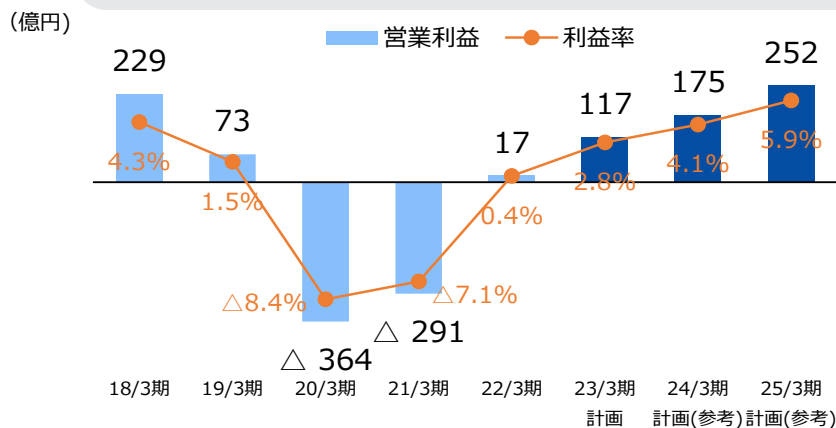
売上高



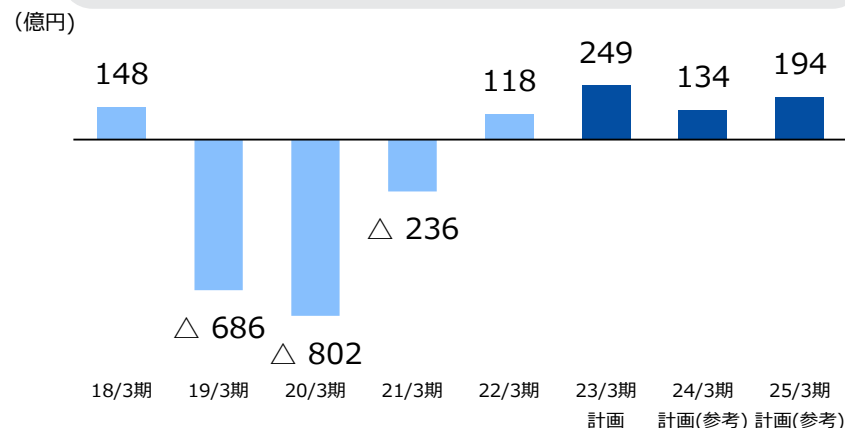
売上総利益



営業利益

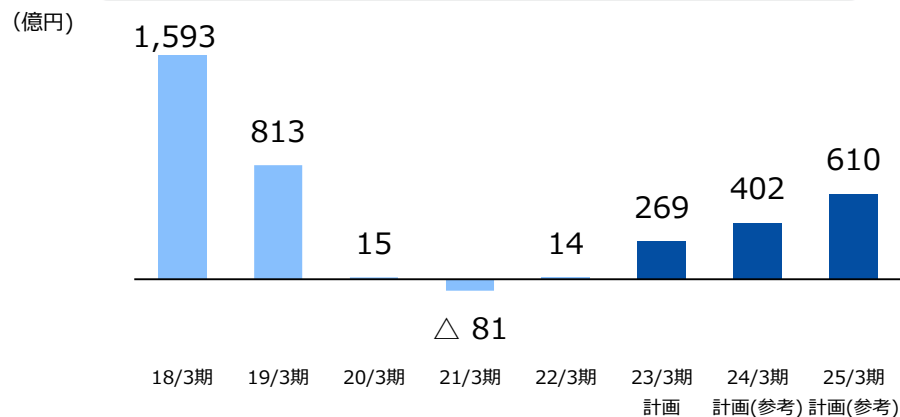


純利益

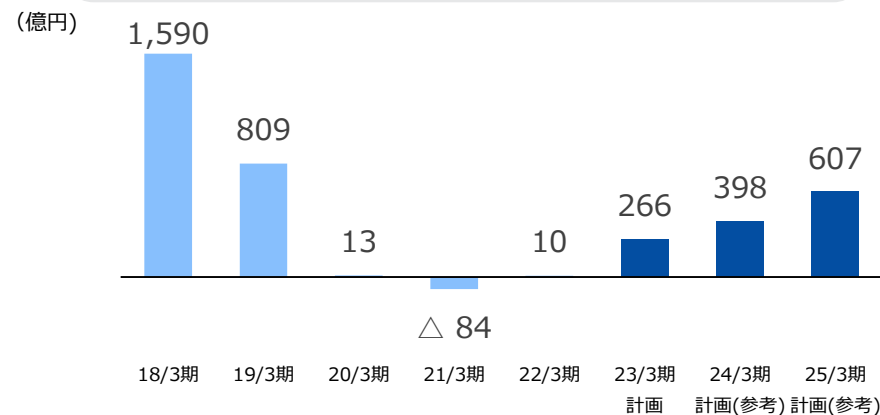


東証基準の債務超過は22/3期末に解消。23/3-25/3期は、純利益の計上により資本の強化を図るとともに、株主還元（復配・自社株買い）の実施について検討を進める。

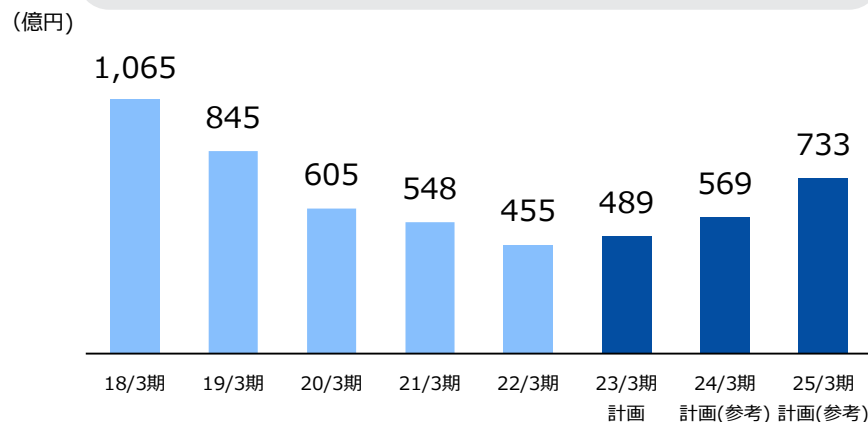
自己資本 + 新株予約権*



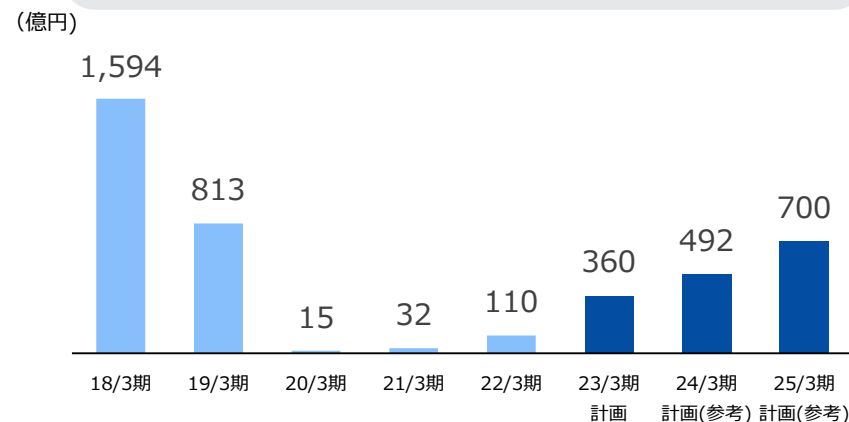
自己資本



現金及び預金



純資産



*東京証券取引所の上場関係規則における純資産

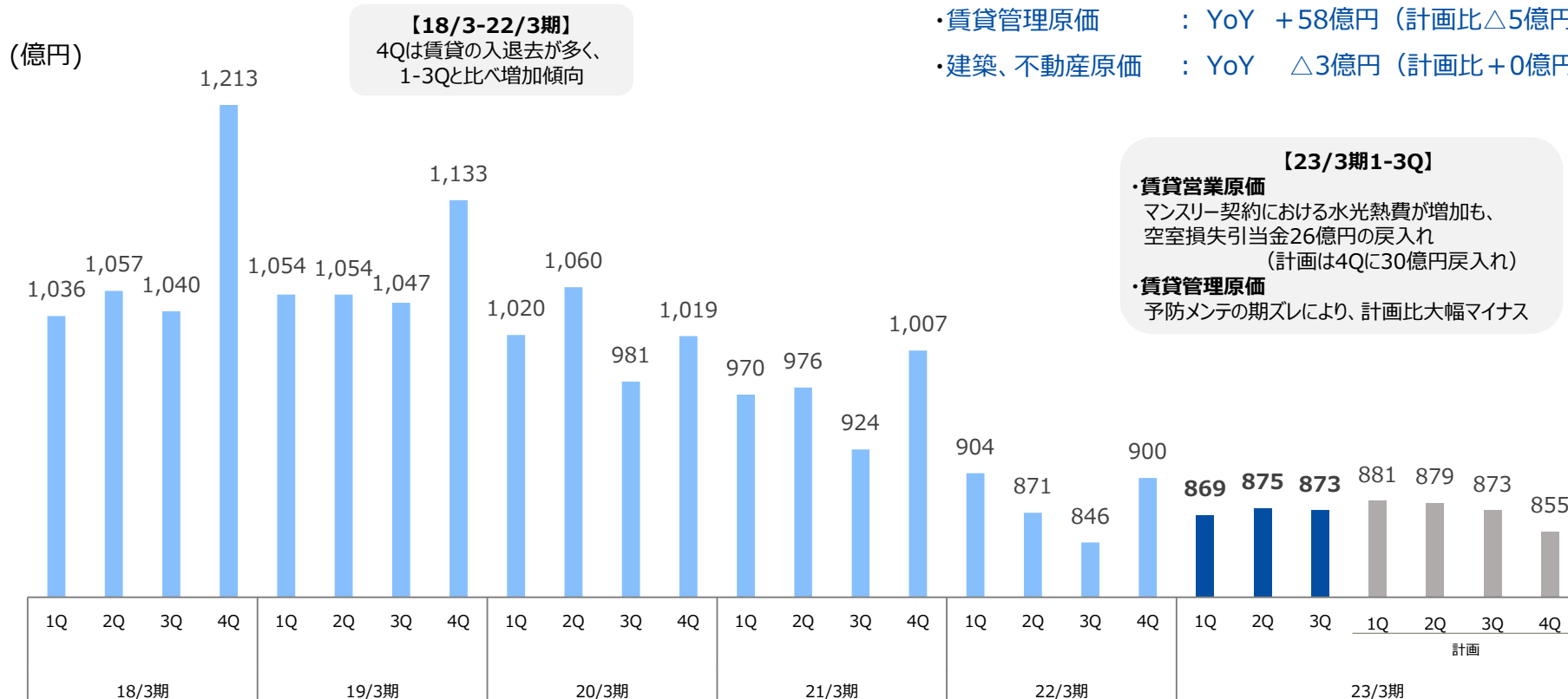
第2章 ▶ コスト構造の適正化

予防メンテの期ズレにより賃貸管理原価が計画比マイナスだが、通期では計画比差異は縮小していく見通し。
 賃貸営業原価は、空室損失引当金26億円の戻入れ等により、計画比マイナス。

売上原価の四半期推移

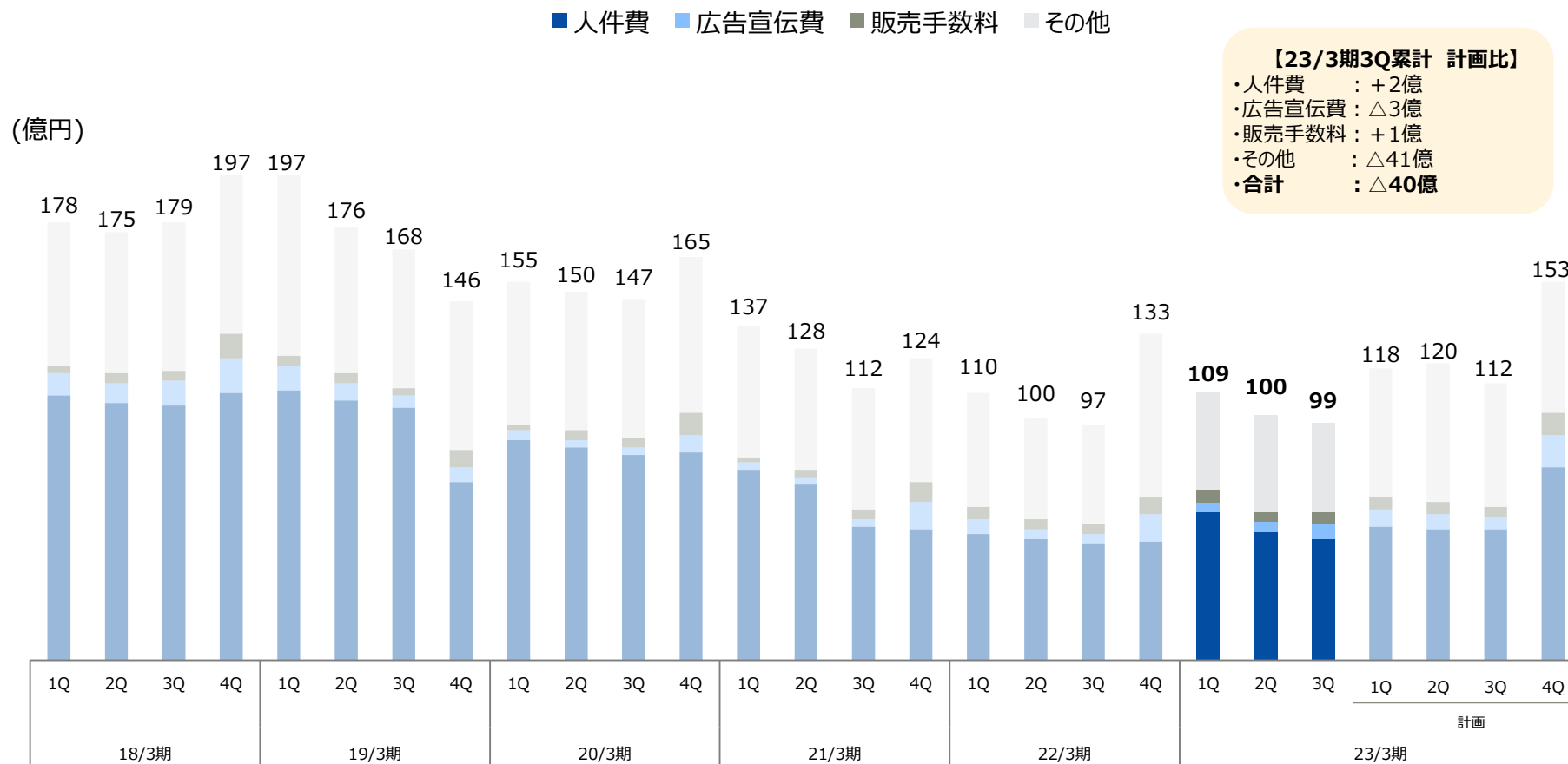
◆ 主要原価の増減 (23/3期3Q累計実績)

- ・賃貸営業原価 : YoY △72億円 (計画比△18億円)
- ・賃貸管理原価 : YoY +58億円 (計画比△5億円)
- ・建築、不動産原価 : YoY △3億円 (計画比+0億円)



従業員の採用遅れがあったものの、特別賞与支給により、3Q累計で人件費は計画を超過。
システム投資の期ズレのほか、その他の販管費各項目の大幅な抑制により、販管費全体としては計画比大幅マイナス。

販管費の四半期推移



*「その他」販管費：租税公課、支払手数料、賃借料、修繕維持費、減価償却費 等

23/3期は将来に備えた管理物件の予防メンテに注力する為、賃貸管理原価は増加を見込むが、家賃適正化の進捗等により前期比減少が続く。

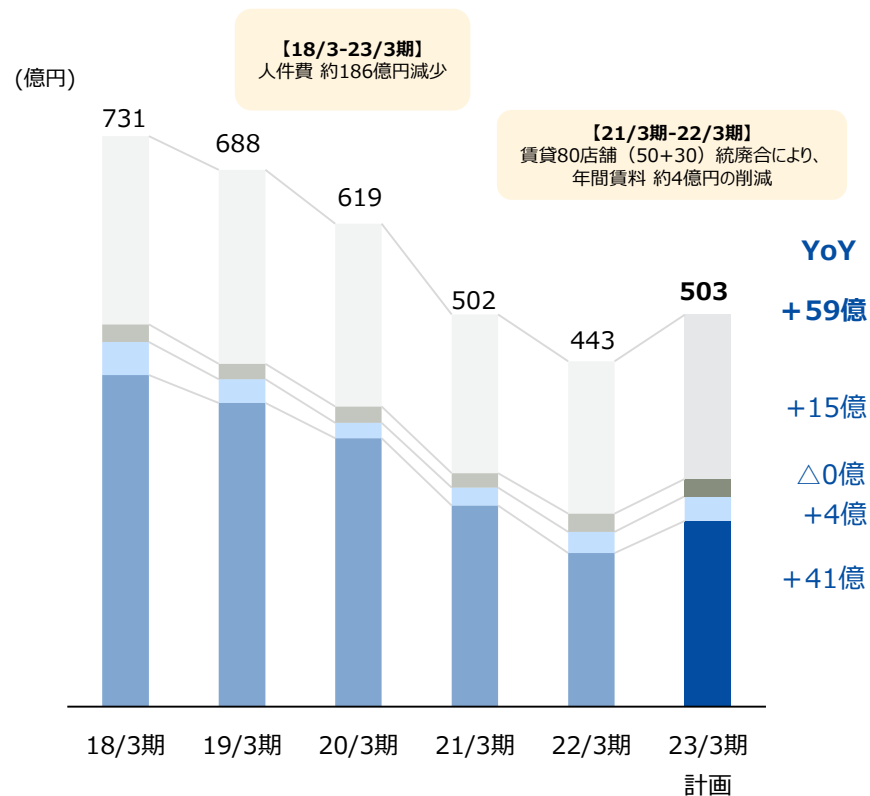
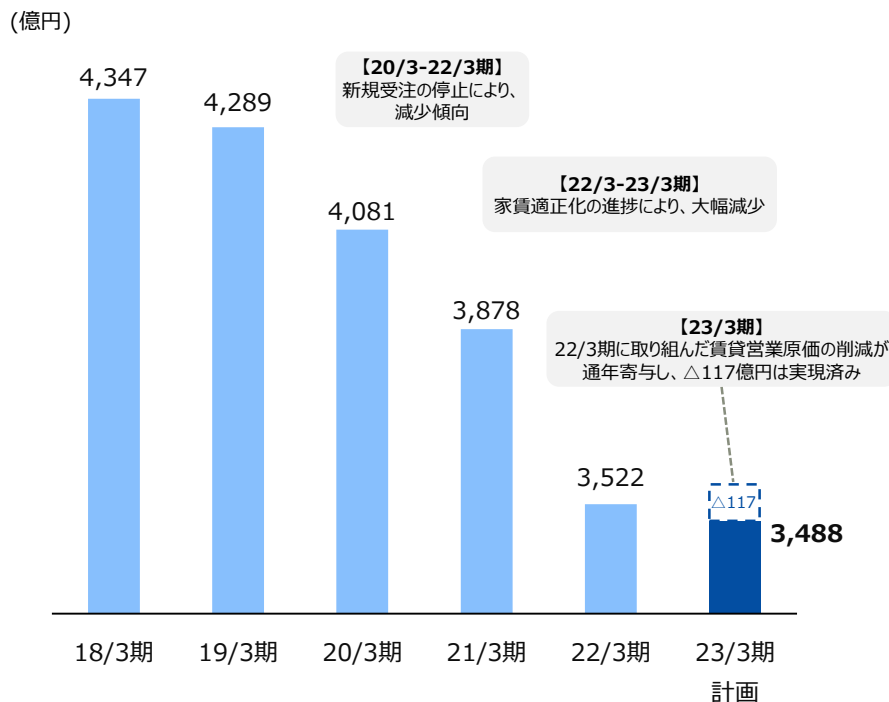
売上原価

販管費

◆ 主要原価の増減 (23/3期 通期計画)

- ・賃貸営業原価 : YoY Δ 約83億円
- ・賃貸管理原価 : YoY +約63億円
- ・建築、不動産原価 : YoY Δ 約3億円

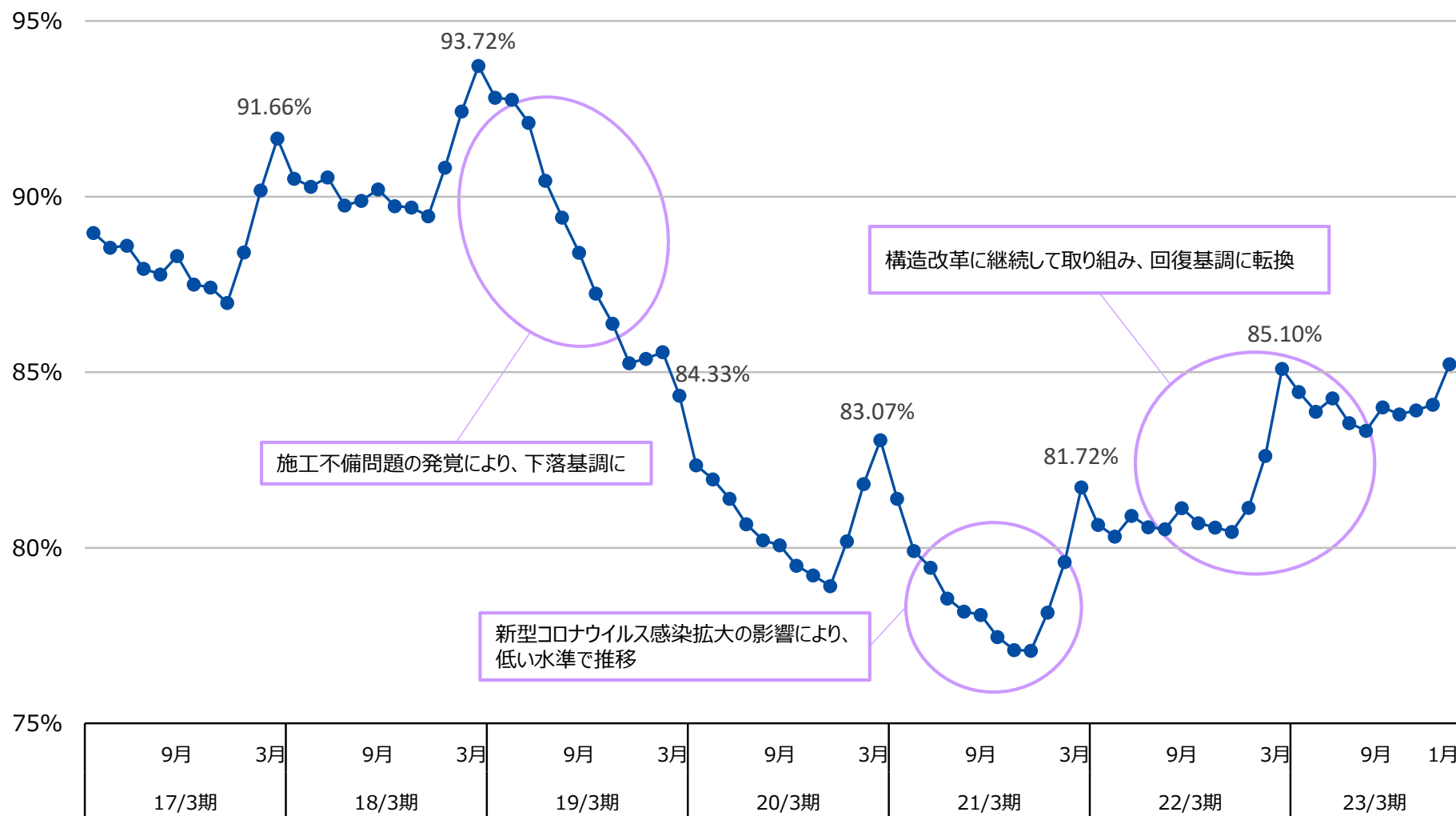
- 人件費
- 広告宣伝費
- 販売手数料
- その他



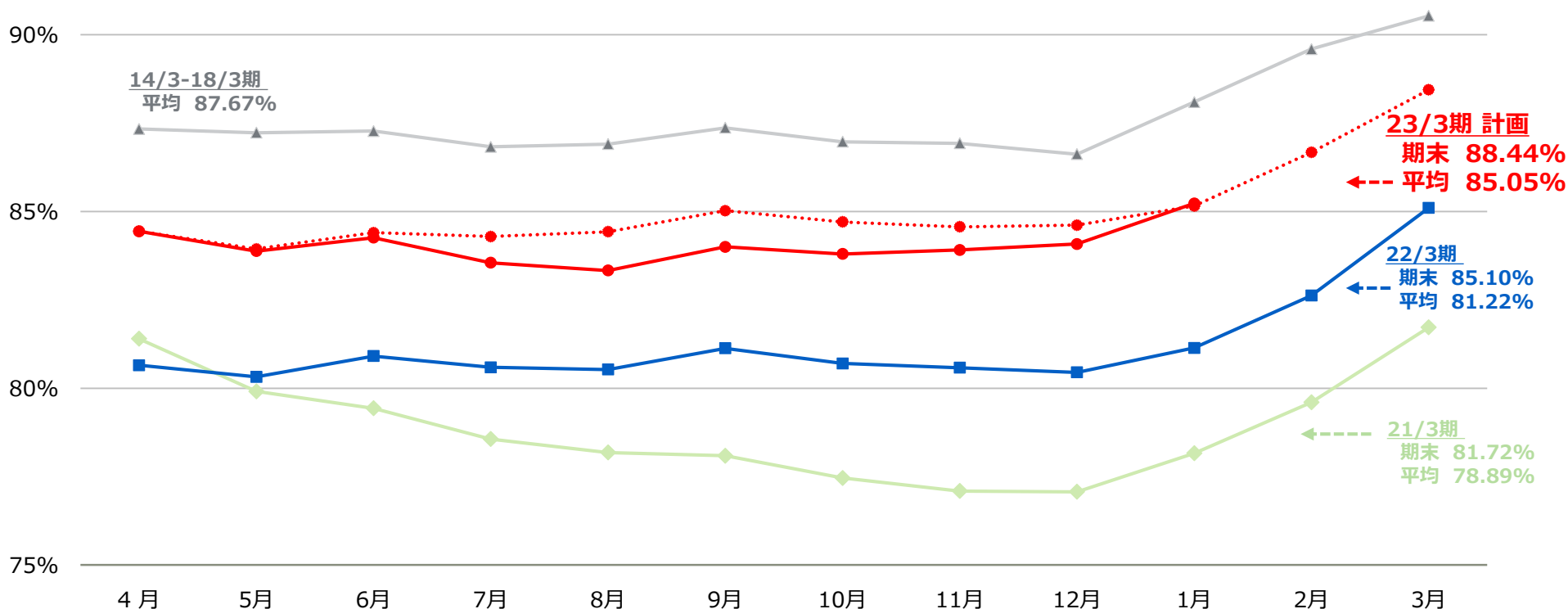
第3章

入居率向上施策

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。入居率向上施策の実施により、21/3期12月で底を打ち、回復基調に転換。



3Q末入居率がQoQプラスとなったのは、2007年3月期以来16年ぶり。
2023年1月末入居率は85.23%と、事業計画を上回る着地。



① 4-6月	② 7-9月	③ 10-12月	③ 1-3月
1Q平均入居率：84.19% (計画比△0.07p) 法人営業体制の強化および入国制限の緩和により、入居率はほぼ計画通りに推移。	2Q累計平均入居率：83.91% (計画比△0.51p) 7-8月は、コロナ影響とプライシング強化により計画比マイナスで推移も、9月は前月比+0.67pと直近10期で最大の伸び幅。	3Q累計平均入居率：83.92% (計画比△0.57p) 仲介業者付け契約や法人契約件数の増加により、11月は14/3期ぶり、12月は11/3期ぶりにMoMプラス。	1月は、新卒・留学生需要の獲得を主因にMoM1.15p上昇し、計画を上回る着地。 最繁忙期である4Qで約3.8pの上昇を目指す。

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

属性毎（法人顧客・個人顧客）に入居率向上施策を実施し、入居率計画の達成を目指す。
23/3期は入国制限の緩和が進むことから、特定技能人材・留学生を中心に外国籍顧客の獲得に注力。

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。5本部から8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。

**特定5業種（派遣/建設/運輸/飲食/流通）を中心に
シェアアップにより部屋利用残の増加を図る**

特定技能人材の利用増加

外国人材支援企業とのアライアンスによる販路拡大、特定技能支援機関との関係強化により、「**特定技能人材**」の利用増加を図る。

※3Q末時点“法人”名義の外国籍契約戸数：約19,000戸

仲介業者・WEB集客の活用（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。
- ◆ **23/3期 3Q累計実績**
 - ・仲介業者契約件数：22,770件（YoY+4.0%）
 - ・個人契約における仲介業者契約比率：42.7%（YoY+5.1p）

WEB集客の強化

デジタルマーケティングの強化
⇒ホームページの導線改善による反響増加を目指す。

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、7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。

※3Q末時点“個人”名義の外国籍契約戸数：約20,000戸

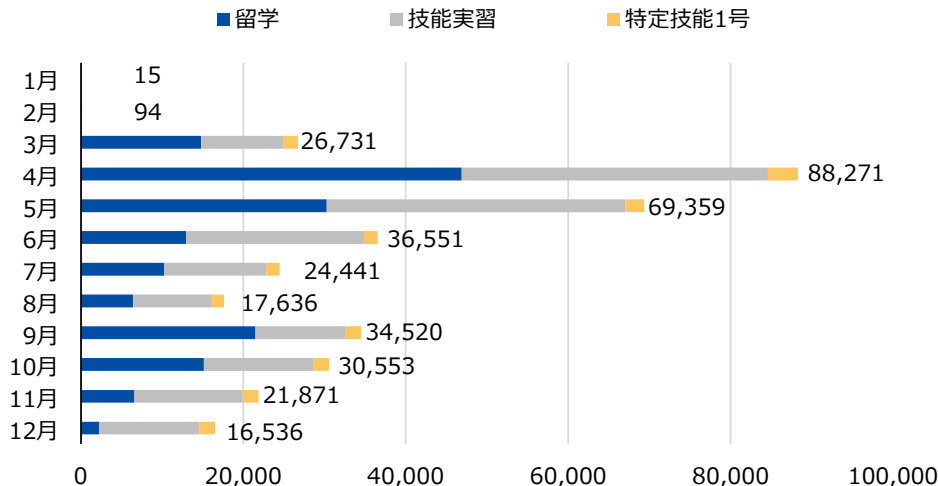
入国制限の緩和により、外国籍の入国者数は徐々に増加する見込み。
 属性別にターゲットを設定し、コロナ拡大前である20/3期水準の利用獲得を目指す。

▶ **外国籍契約件数（個人契約）**

▶ 23/3期 3Q累計実績
 7,504件（計画比+1,314件、YoY+2,370件）

▶ 23/3期 通期計画
 約13,000件（YoY+65%）

▼ **外国人入国者数の推移***



*出入国在留管理庁「外国人入国者数および日本人帰国者数の推移」より

ターゲット

反響経路

留学生

- 大学、専門学校、日本語学校
- **仲介業者**
- 留学センター

一般就労

- **仲介業者**
- 人材エージェント

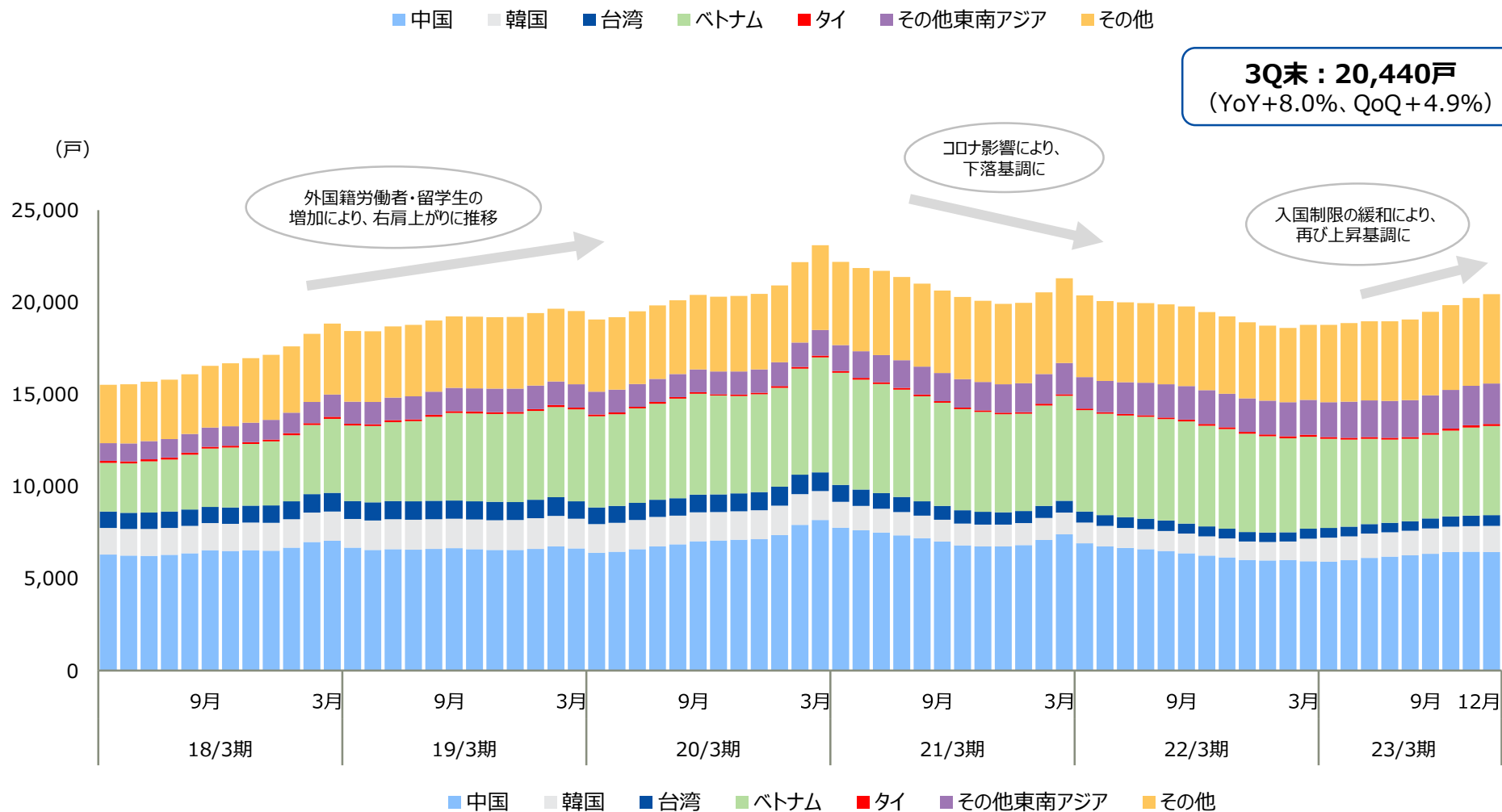
特定技能人材

- **登録支援機関**
- **仲介業者**
- **受入企業**

技能実習生

- 監理団体
- 受入企業

個人契約の約2.0万戸に法人契約の約1.9万戸を加えると外国籍入居者全体は約4.0万戸であり、契約戸数全体の8.4%相当。（YoY：+1.4p、QoQ：+0.4p）

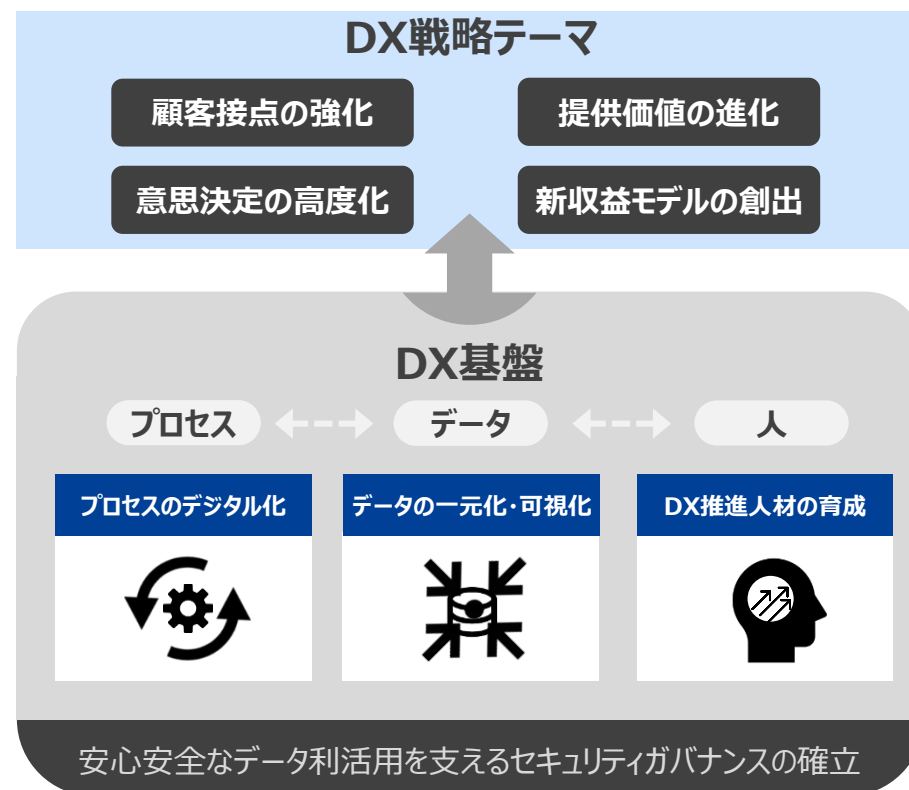
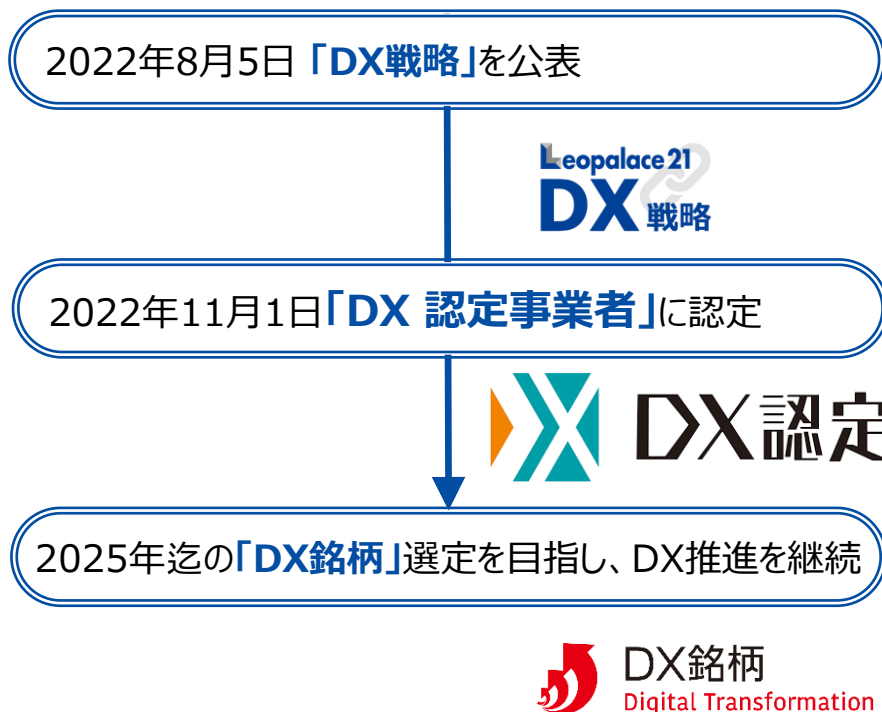


第4章

DX化の推進

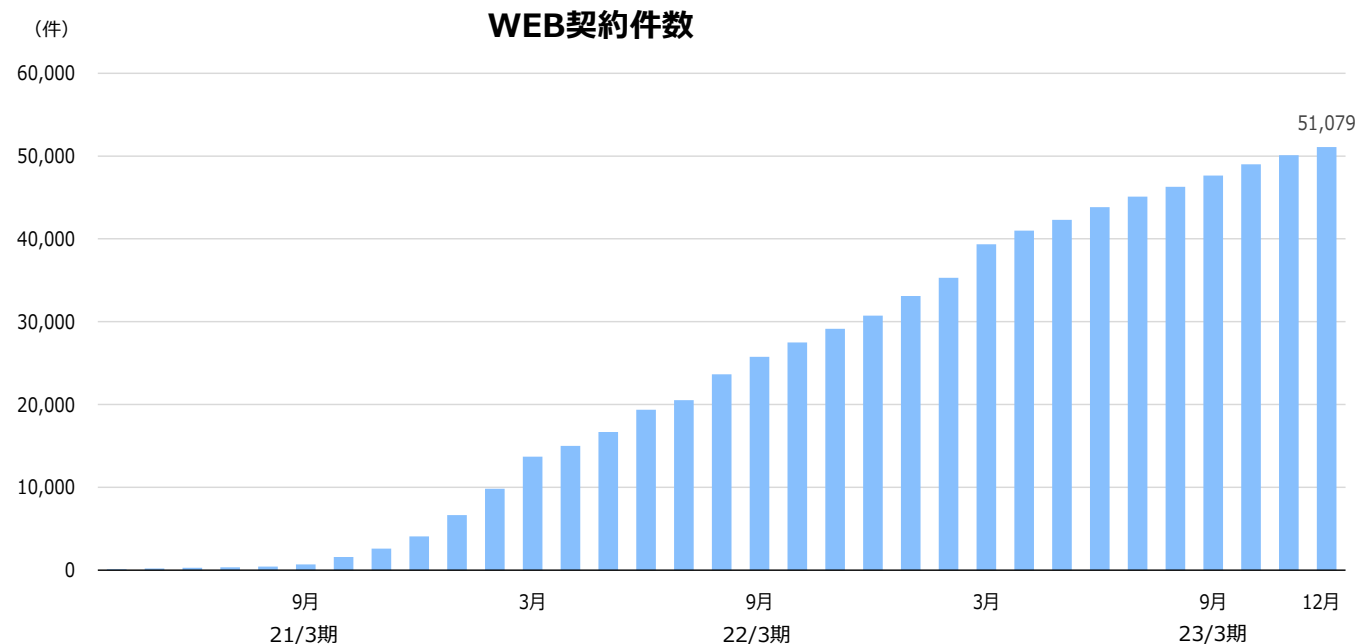
2022年11月1日付で、経済産業省が定めるDX認定制度に基づき「DX 認定事業者」として認定。

DX VISION **想いをつなげるDXで新しい価値を創造する**



書面交付が義務付けられていた定期借家契約についても、法改正により電子対応を導入。
一部契約*を除き顧客との間で取り交わす一連の手続きが電子化したことで、お部屋探しから契約までが非対面で完結可能に。

WEB契約の変遷



◆ 2015年～ Leo-sign

2015年より導入の電子契約サービス。
脱はんこのニーズの高まりにマッチ。
23/3期3Q累計実績は全法人契約の
うち、36.7% (41,040件) で採用。

◆ 2019年～ WEB契約

2019年6月より導入開始。
非対面で契約締結が可能。
23/3期 3Q累計実績：11,741件

◆ 2020年～ WEB接客・WEB内見

2020年10月より導入開始。
テレビ電話を利用し、接客や内見が可能。
WEB契約やLeoLockと合わせて利用いた
だくことで、来店せず全ての手続きが可能。

◆ 2021年～ eKYC

2021年1月より導入開始。
「駐車場契約」における“本人確認
書類のアップロードの受付”と
“WEB面談による審査”が可能。

*連帯保証人付き契約

従前より提供していたサービスに加えて、23/3期はスマートロックの運用を開始。
レオネットは接続方式の変更により、回線遅延が起きにくい安定的な回線方式を採用。

スマートロック

- ◆ 当社が管理する賃貸物件の約8割に相当する**44万戸**を対象に、2022年6月から順次導入。
- ◆ お部屋探しの内見の際や入居契約後、鍵を受け取るための**来店が不要**に。感染症対策に有効な**非対面化も実現**。
- ◆ スマートフォンやICカード、テンキーでの暗証番号入力など、複数の認証手段で玄関扉の解錠ができるため、**鍵の紛失リスクが軽減**。
- ◆ 設置済み戸数は**業界最大水準となる5万戸を突破**

LEONET

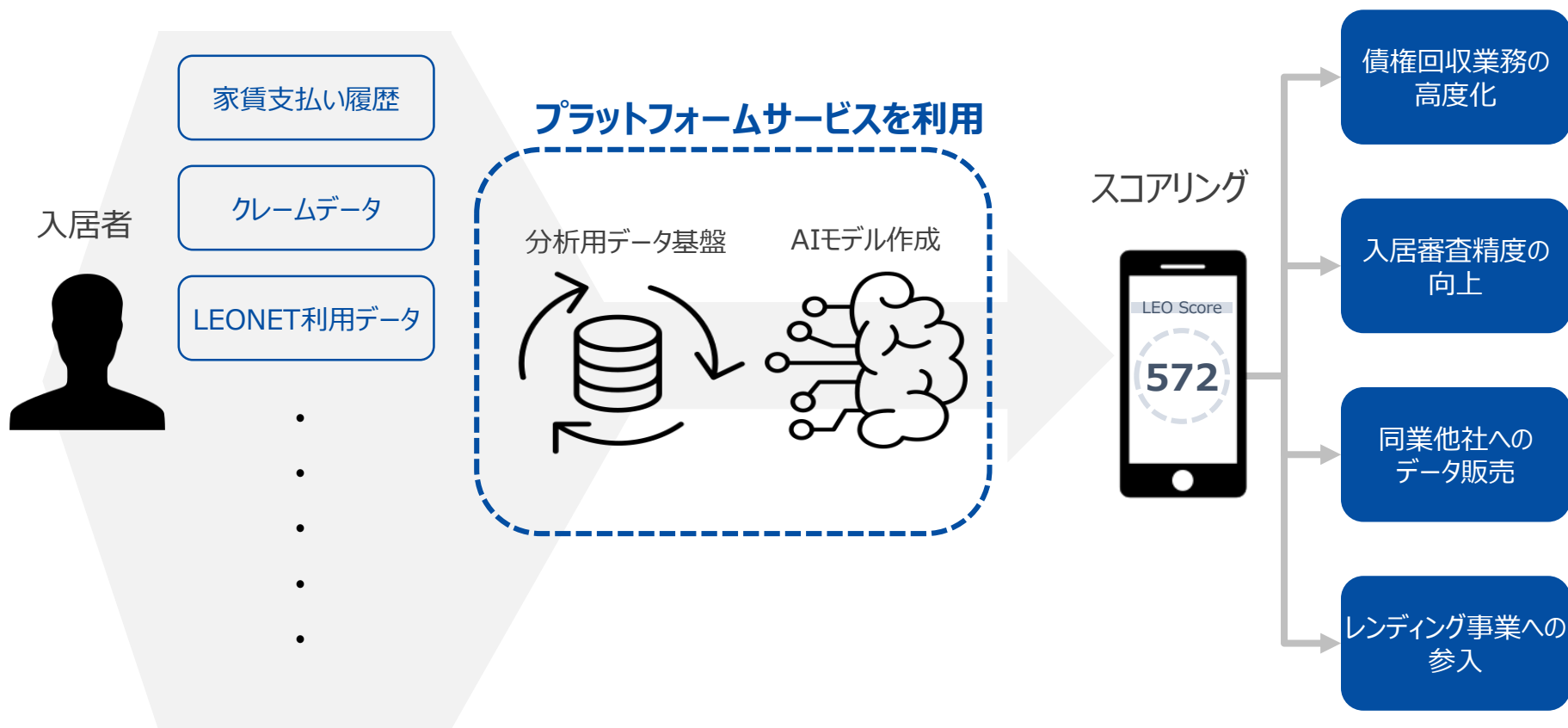
- ◆ 物件に標準装備されているインターネットサービス。動画視聴、ショッピング等の様々なサービスが利用可能な**当社独自のサービス**。
- ◆ 23/3期は利便性・満足度向上のためリブランディングを実施。
 - 接続方式を「PPPoE方式」から「IPoE方式」に順次変更。**回線遅延が起きにくい安定的な回線方式へ**。
 - 2022年8月より、フリーダイヤルの受付時間を10-19時から**24時間365日に拡大**。



AI技術を利用し、賃貸事業の運営により蓄積された莫大なデータを活用。
AI信用スコアリングサービスのスキーム構築により、将来的にはプラットフォームビジネスへの展開を検討。

プラットフォームビジネスへの展開

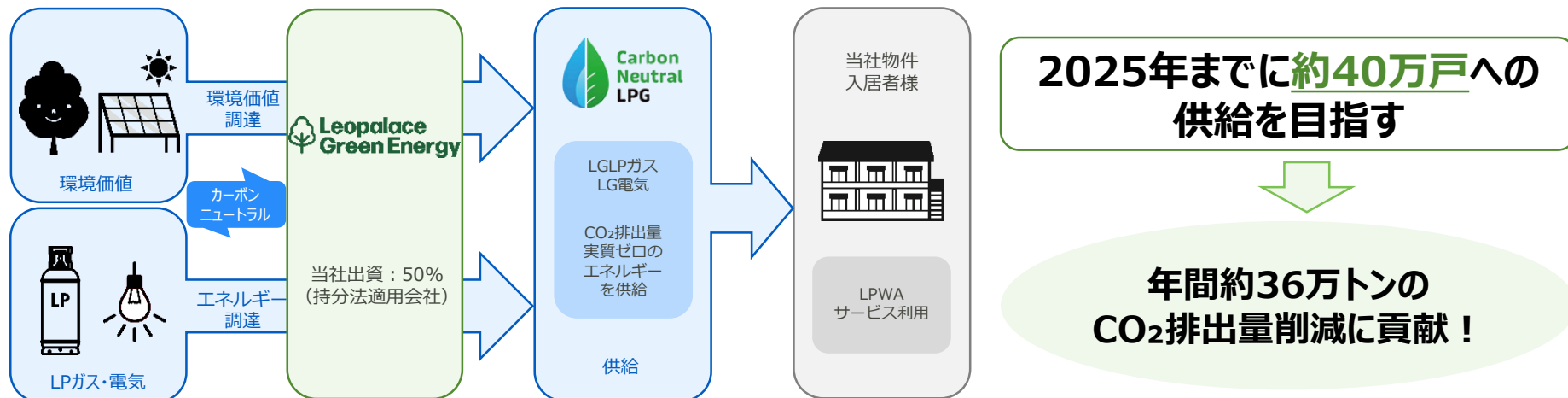
AI信用スコアリングサービスのスキーム構築を図る



第5章 ▶ カーボンニュートラルの推進

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LGLP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。

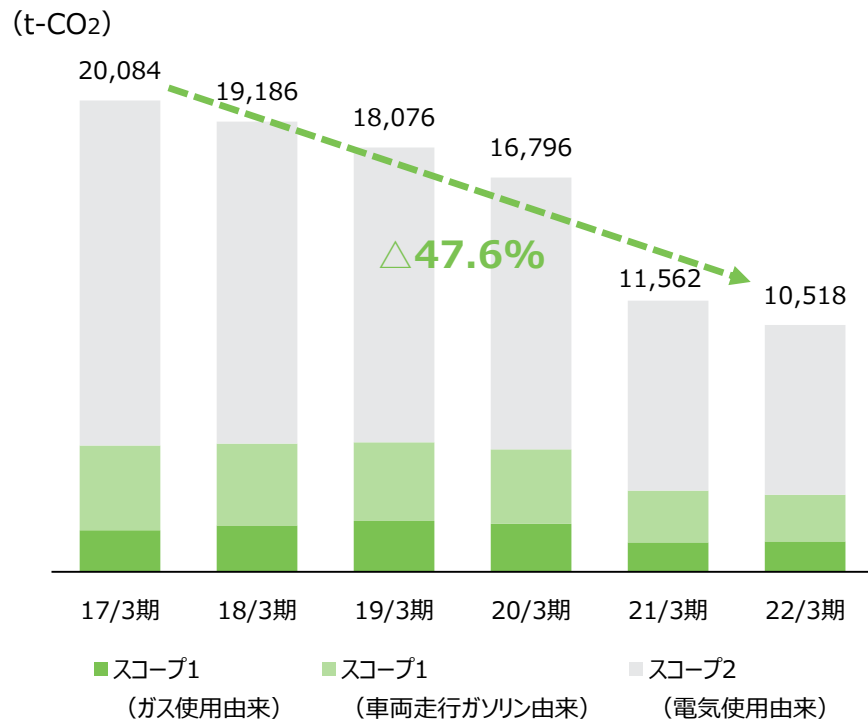
*1 LPWA : Low Power Wide Area

*2 「レオパレスグリーン電気」は準備が整い次第供給予定

当社関連施設から排出されるスコープ1、2（電気・ガス・ガソリン由来）におけるCO₂排出量削減目標を達成。今年度から削減目標をアップデートし、2030年度に2016年度（17/3期）対比46%削減を目指す。

CO₂排出量（スコープ1、2）

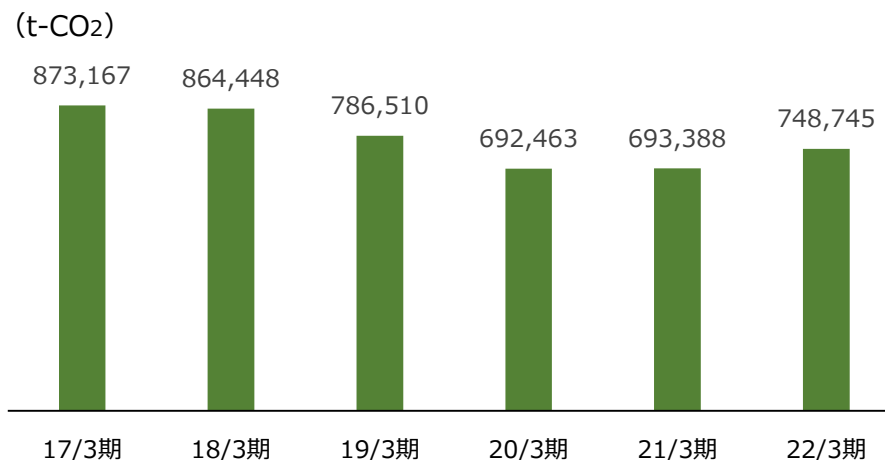
当社目標：
2030年度に2016年度（17/3期）対比46%削減



TCFDフレームワークに基づく開示

- ◆ 22/3期にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)の提言に賛同を表明するとともに、TCFDコンソーシアムに参画。
- ◆ TCFDフレームワークに基づく開示に向けて、プロジェクトチームを発足。
- ◆ 2022年10月統合レポート2022にて、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」を開示。

CO₂排出量（スコープ3）



第6章 ▶ ガバナンスの強化

23/3期は、各部門のリスク管理担当者・コンプライアンス担当者の機能を強化し、全従業員のリスク感度およびコンプライアンス意識をさらに向上させ、コンプライアンスを確保した自走企業風土への改革を目指す。

3Q実績

◆ コンプライアンスマニュアルの改定

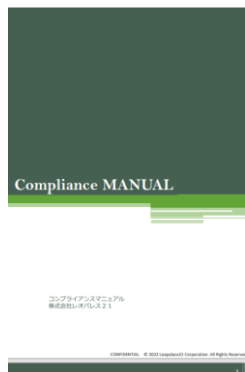
「法令順守」「行動基準」だけでなく、近年注目されている「企業倫理」「社会規範」についても記載。“よりコンプライアンスを身近に感じ、社会生活で活かせる”内容に改定。

《主な内容》

- ・コンプライアンスについて
- ・コンプライアンス責任者、担当者の役割
- ・内部通報制度について
- ・ハラスメントの心得
- ・法令について
- ・情報管理について



(2006年 初版マニュアル)

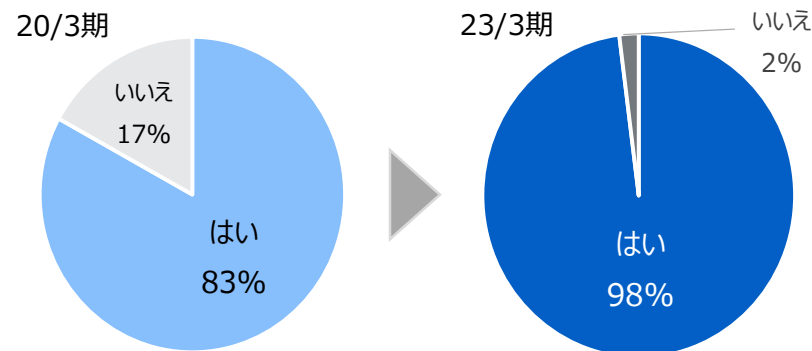


(2022年 改訂版マニュアル)

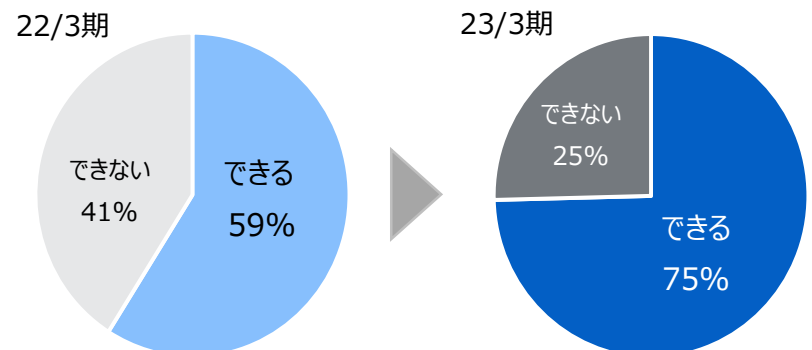
◆ コンプライアンス意識調査アンケートの集計

2022年8月にコンプライアンス意識調査アンケートを実施。集計結果を社内へ開示することでコンプライアンス意識の更なる浸透を図る。

Q: 日々の業務の中で「コンプライアンス」を意識しているか



Q: 当社の内部通報制度を信用できるか



第7章

施工不備対応

今後予測される改修戸数：約31,700戸

「要改修等」から「改修完了」を差し引いた77,735戸のうち、すでに調査により明らかな不備が判明した住戸20,228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11,500戸を合わせた、約31,700戸の改修を見込む。

(2023年1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	
ネイル・6シリーズ	15,283	7,731	121,473	85,257	47,475	18,700
その他シリーズ	23,802	4,562	70,964	48,184	8,231	13,000
合計	39,085	12,293	192,437	133,441	55,706	31,700

■ 2022年6月までの改修状況

新規の入居者募集を保留している明らかな不備棟の住戸の空室を優先に改修工事を進め、2022年6月末までに約51,000戸の改修工事を完了。

■ 2022年7月-2023年3月の改修計画

約6,000戸の改修工事を実施。(2022年7月-2023年1月の改修実績：4,420戸)

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

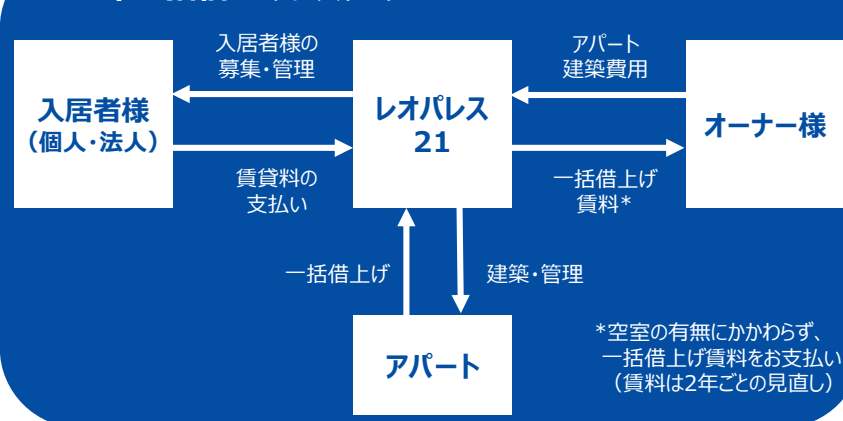
会社データ (2022年12月末現在)

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 4,092名 単体 2,852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	49,809名 (2022年9月末現在)

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

30年一括借上げシステム



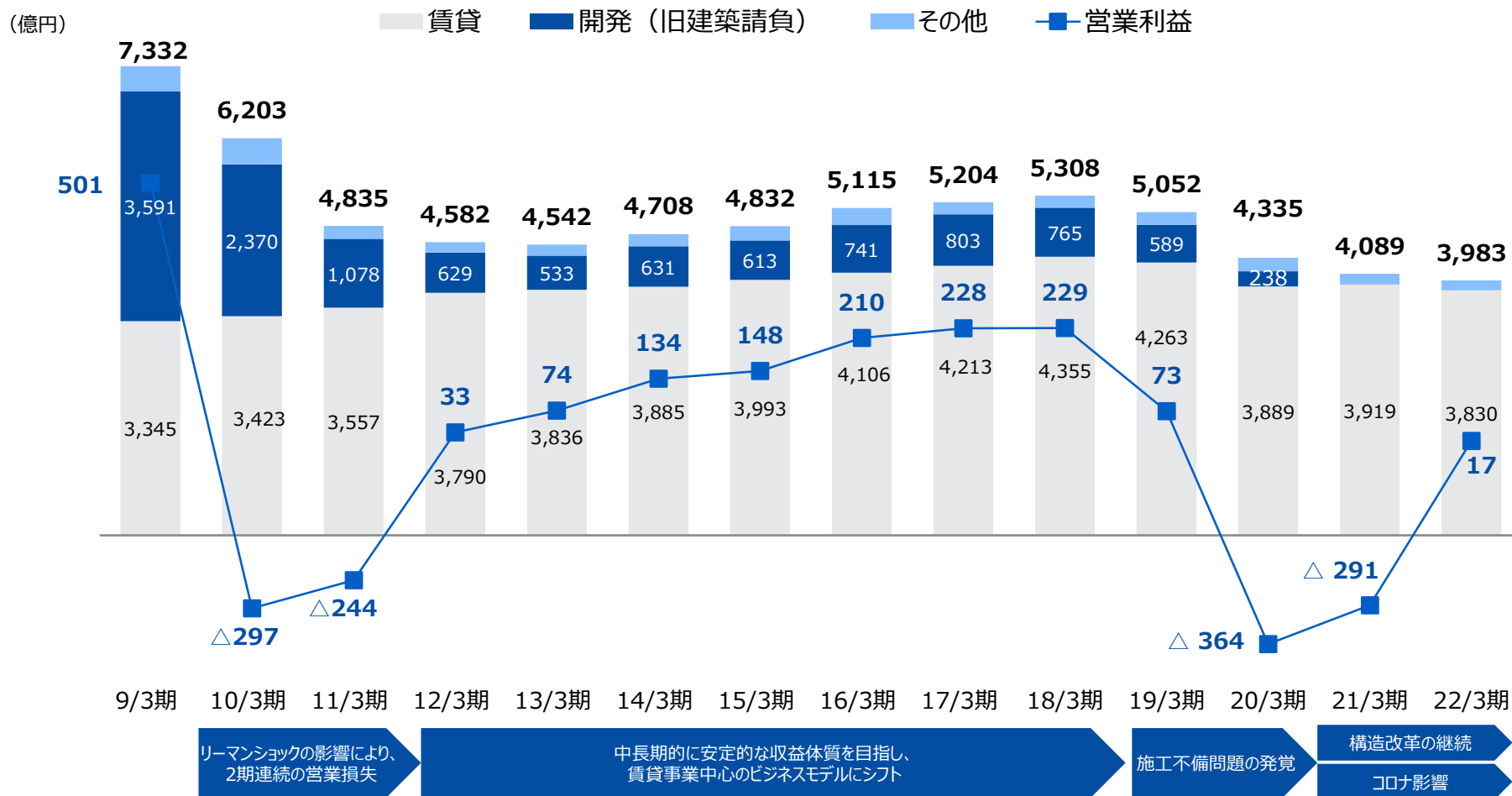
グループ会社 (2022年12月末現在)

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	LEOPALACE21 PHILIPPINES INC. サービスオフィス運営	
	シルバー事業	アズ・ライフケア シルバー事業	
その他事業	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、開発事業の会計セグメントは「賃貸事業」

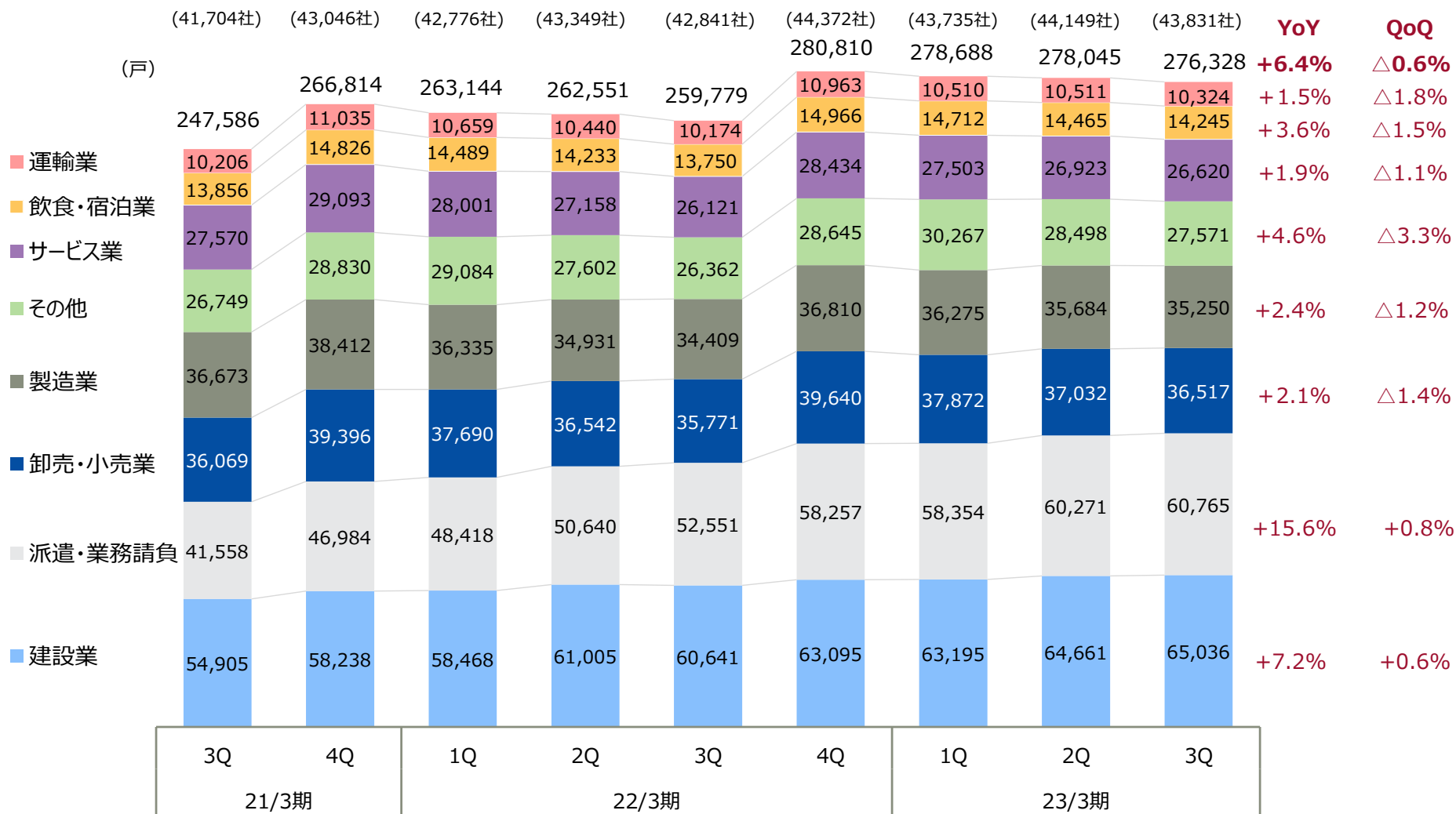
リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。

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期は営業利益がプラス転換。



全国上場企業の約80%が当社を利用。

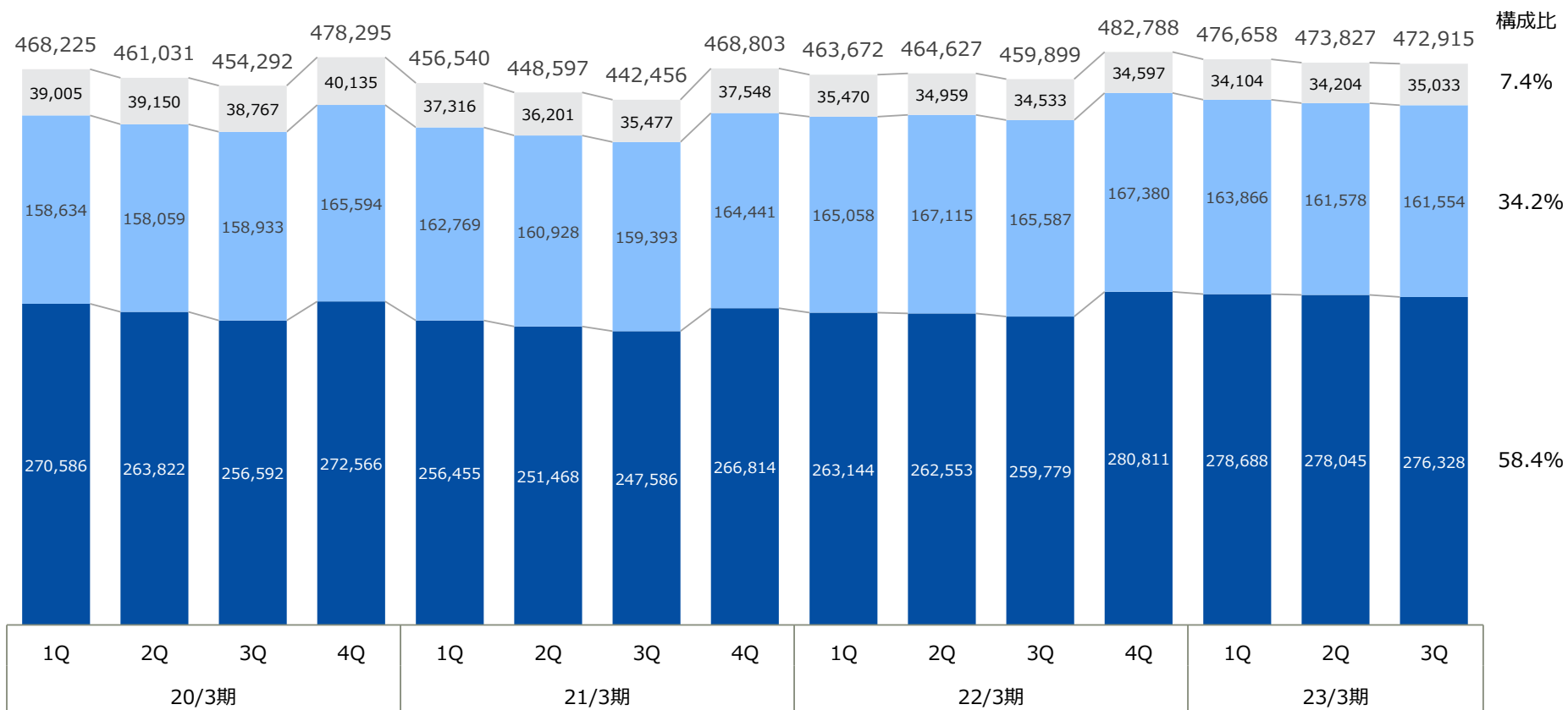
「その他」は、「教育関連」が実習減少も、「派遣・業務請負」、「建設業」は引き続き堅調に推移。



入国制限の終了により留学生含む学生の利用戸数が増加。

■ 法人利用戸数 ■ 個人利用戸数 ■ 学生利用戸数

(戸)



北海道・青森県・秋田県では、冬季による一時的な需要の減少によりQoQマイナスが目立つが、工場建設や稼働による「建設業」「派遣・請負業」の需要を着実に取り込み、滋賀県・熊本県など複数県でYoYプラス。

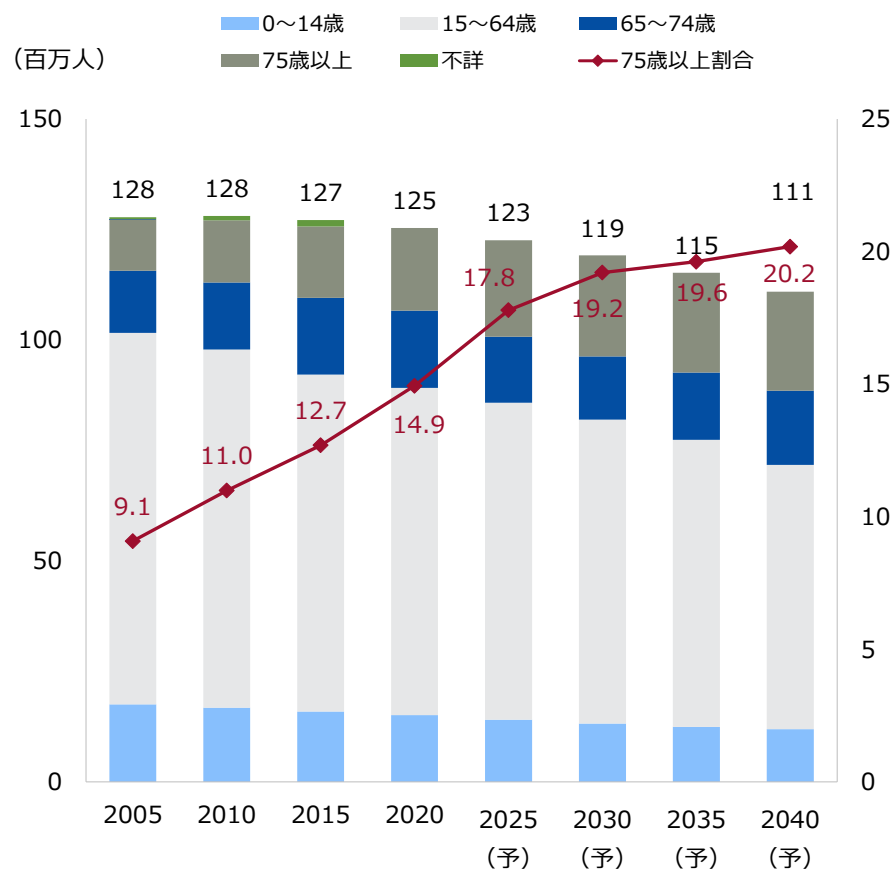
(千戸、%)	23/3期 3Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	77%	+5p	△5p
青森	4	81%	△2p	△6p
岩手	3	91%	±0p	△3p
宮城	10	85%	+6p	+2p
秋田	2	84%	△2p	△10p
山形	4	83%	+3p	△2p
福島	10	83%	+5p	△1p
茨城	15	84%	+5p	+2p
栃木	11	84%	+3p	△1p
群馬	12	80%	+4p	+2p
埼玉	46	84%	+4p	+1p
千葉	33	81%	+6p	+2p
東京	44	87%	+7p	+2p
神奈川	40	87%	+5p	+1p
富山	5	75%	±0p	△4p
石川	5	74%	+3p	△4p

(千戸、%)	23/3期 3Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
福井	4	85%	△5p	△7p
山梨	4	88%	+5p	△1p
長野	11	89%	+6p	±0p
新潟	9	81%	+4p	±0p
岐阜	7	84%	+2p	±0p
静岡	24	79%	+6p	+2p
愛知	41	86%	+1p	△1p
三重	11	77%	△2p	△4p
滋賀	8	94%	+6p	±0p
京都	9	87%	+3p	△1p
大阪	31	81%	+4p	±0p
兵庫	22	86%	+5p	+1p
奈良	3	85%	+3p	+1p
和歌山	3	78%	+5p	+3p
鳥取	2	86%	△2p	±0p
島根	2	96%	+3p	±0p

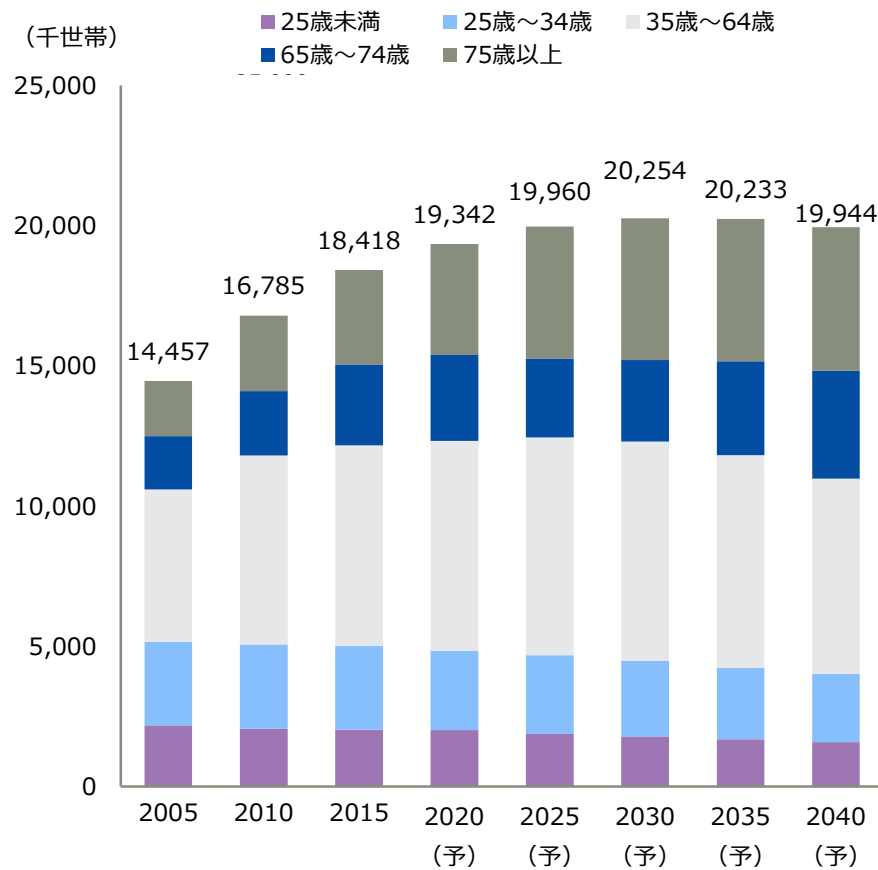
(千戸、%)	23/3期 3Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山	12	79%	△2p	△4p
広島	13	87%	+4p	±0p
山口	7	85%	+3p	△5p
徳島	2	77%	△13p	±0p
香川	5	77%	+2p	△1p
愛媛	4	79%	△4p	△4p
高知	2	84%	+2p	+1p
福岡	20	85%	+3p	±0p
佐賀	3	88%	+4p	±0p
長崎	2	92%	+3p	+3p
熊本	7	93%	+8p	+1p
大分	4	81%	+1p	△1p
宮崎	2	84%	+4p	+1p
鹿児島	3	87%	+4p	+1p
沖縄	5	93%	+1p	+1p
合計	562	84%	+4p	±0p

総人口は2040年には1億1,092万人に減少し、少子高齢化が加速。
一方、当社のターゲットである単身世帯数は今後も増加予想。

日本の将来推計人口



年齢別 単独世帯数の将来推計

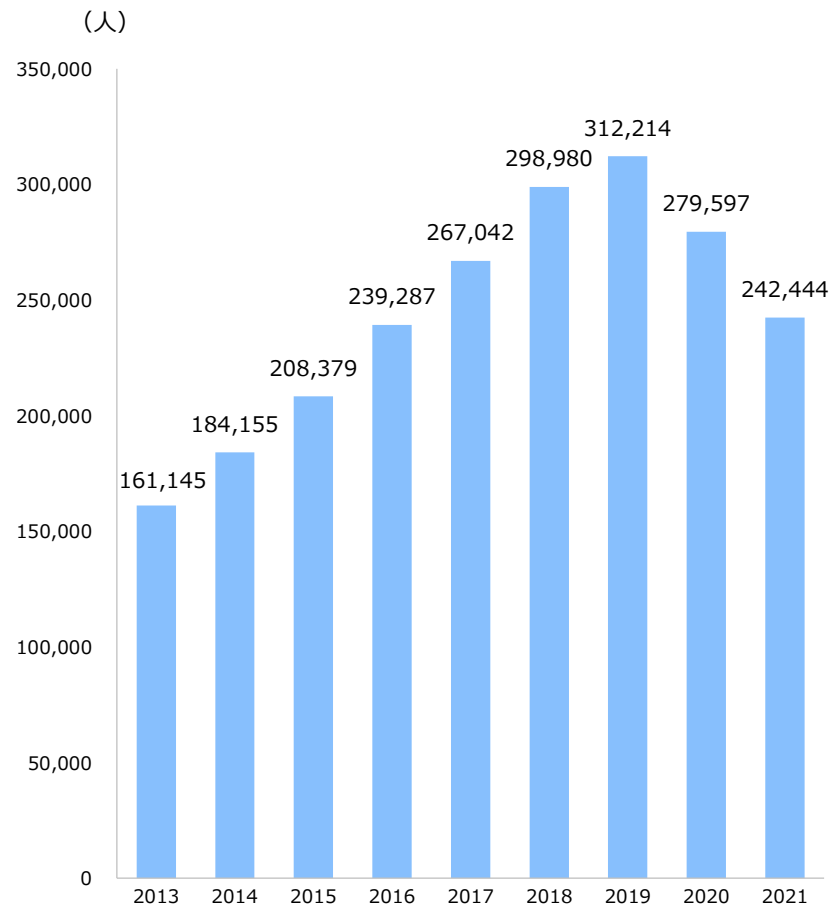


*内閣府 令和4年版「高齢社会白書」より

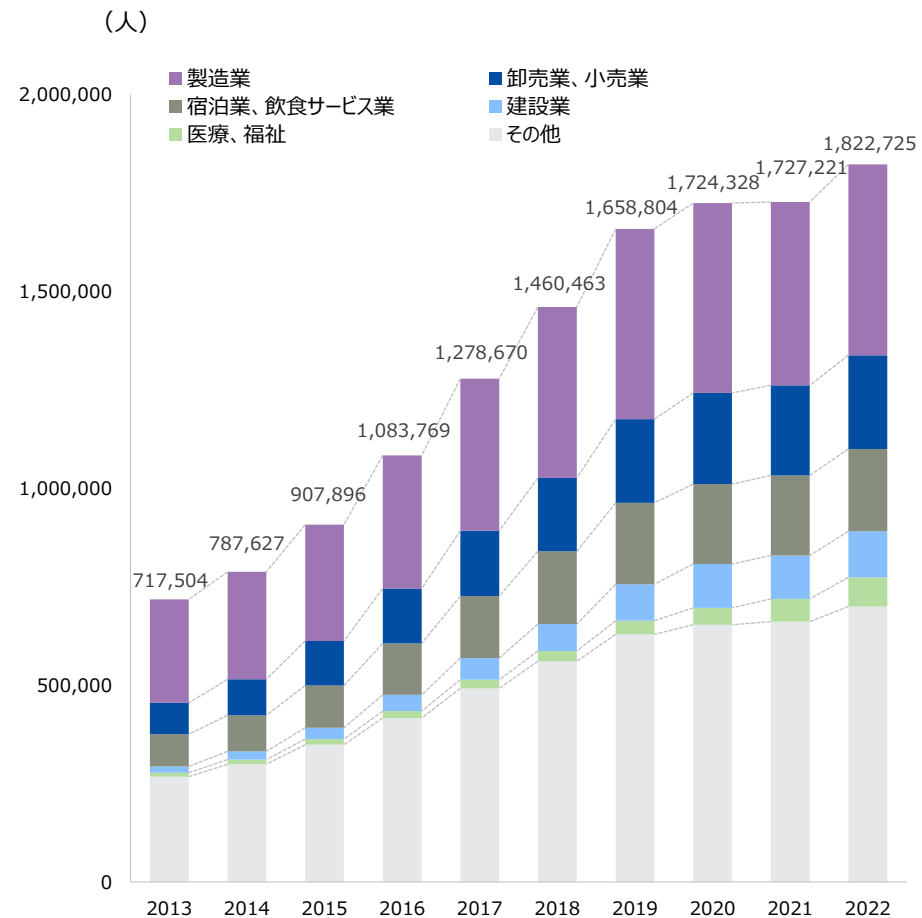
*平成30年(2018年)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より

外国籍の留学生および労働者は右肩上がりで推移してきたが、コロナ拡大によって留学生数は大幅減少。

外国人留学生数の推移*1



外国人労働者数の推移*2



*1 独立行政法人日本学生支援機構(JASSO)「2021(令和3)年度外国人留学生在籍状況調査結果」より

*2 厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ(令和4年10月末現在)」より

■ 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 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.

