

株式会社レオパレス21  
2025年3月期 第1四半期プレゼンテーション資料



エグゼクティブサマリー	3
第1章 2025年3月期 1Q決算概要	4
第2章 賃貸事業の状況	10
第3章 サステナビリティ推進	17
第4章 施工不備 改修進捗状況	22
Appendix	24

\*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

## PL

各段階利益はいずれも、1Q業績としては**リーマンショック以降最高益**

- ・営業利益：102億円（YoY+35.0% 計画比+27.0%）
- ・純利益：97億円（YoY+47.4% 計画比+37.6%）

## BS

収益の安定化により、株主還元を実施しつつも、  
2025年3月期1Q末の**自己資本比率は35.1%（QoQ+3.9p）**まで上昇

## 賃貸

2025年3月期1Qは、**成約家賃単価・稼働家賃単価ともに上昇基調**で推移  
6月の成約家賃単価（指数）は、**施工不備問題発覚前の水準を上回る106**まで上昇

## 配当

6月27日開催の定時株主総会において、**1株当たり5円**の配当を決議し、実行  
2025年3月期は、**1株当たり年間10円**と、増配の計画

## 施工不備 対応

2024年12月末までの明らかな不備解消を目指す  
7月末時点の、今後予測される改修戸数は**約11,000戸**

\*成約家賃単価：新規契約の平均家賃

\*稼働家賃単価：入居中の平均利用料

第1章

2025年3月期1Q 決算概要

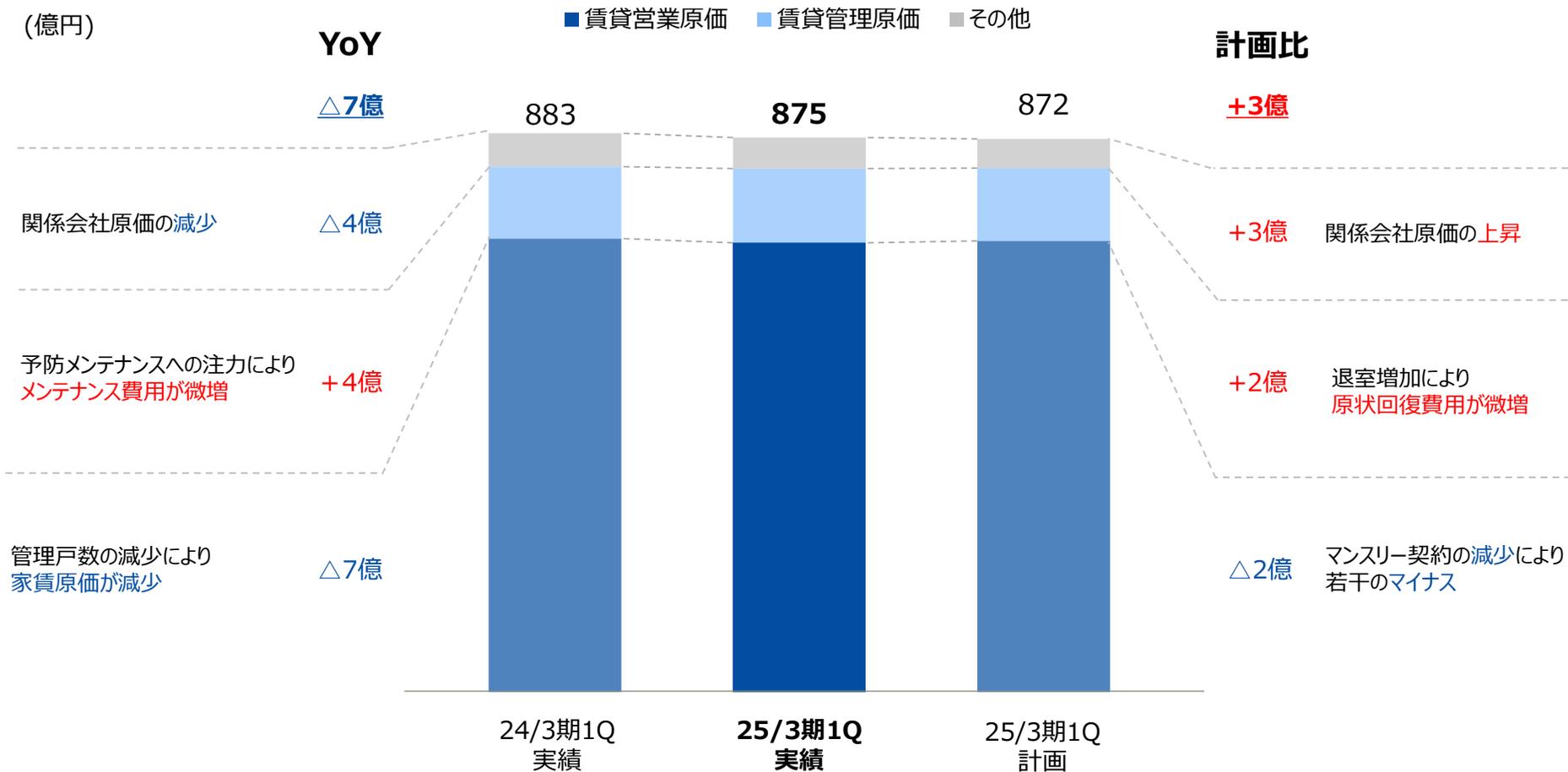
家賃単価の上昇により、1Qは前期比・計画比ともに増収増益。  
純利益はYoY +47.4%と大幅プラス。

(百万円)	24/3期1Q 実績		25/3期1Q 実績	25/3期1Q 計画	25/3期1Q 計画		増減要因	
	増減率	増減額			増減額	増減率		
売上高	+2.4%	+2,541	106,375	<b>108,917</b>	106,900	+2,017	+1.9%	■売上高 入居率は計画を下回ったものの、 成約家賃単価・共益費の上昇等により、 計画比+20億円
売上原価	△0.9%	△789	88,308	<b>87,519</b>	87,200	+319	+0.4%	
売上総利益	+18.4%	+3,331	18,066	<b>21,398</b>	19,700	+1,698	+8.6%	
%	+2.6p	—	17.0%	<b>19.6%</b>	18.4%	—	+1.2p	■売上原価・販管費 概ね計画通り
販管費	+6.4%	+664	10,444	<b>11,108</b>	11,600	△491	△4.2%	
営業利益	+35.0%	+2,666	7,622	<b>10,289</b>	8,100	+2,189	+27.0%	
%	+2.2p	—	7.2%	<b>9.4%</b>	7.6%	—	+1.8p	■営業外費用
EBITDA	+25.2%	+2,256	8,959	<b>11,216</b>	9,100	+2,116	+23.3%	前期実行の借入金300億円のリファイナンス により、支払利息が3.6億円まで減少 (24/3期1Qの支払利息は10.9億円)
経常利益	+49.5%	+3,392	6,851	<b>10,244</b>	7,700	+2,544	+33.0%	■特別利益・特別損失
純利益	+47.4%	+3,139	6,627	<b>9,767</b>	7,100	+2,667	+37.6%	特別利益は補修工事関連損失引当金 戻入額1.8億円、特別損失は固定資産 除却損2百万円を計上
EPS	+52.7%	+10.61円	20.14円	<b>30.75円</b>	22.35円	+8.40円	+37.6%	

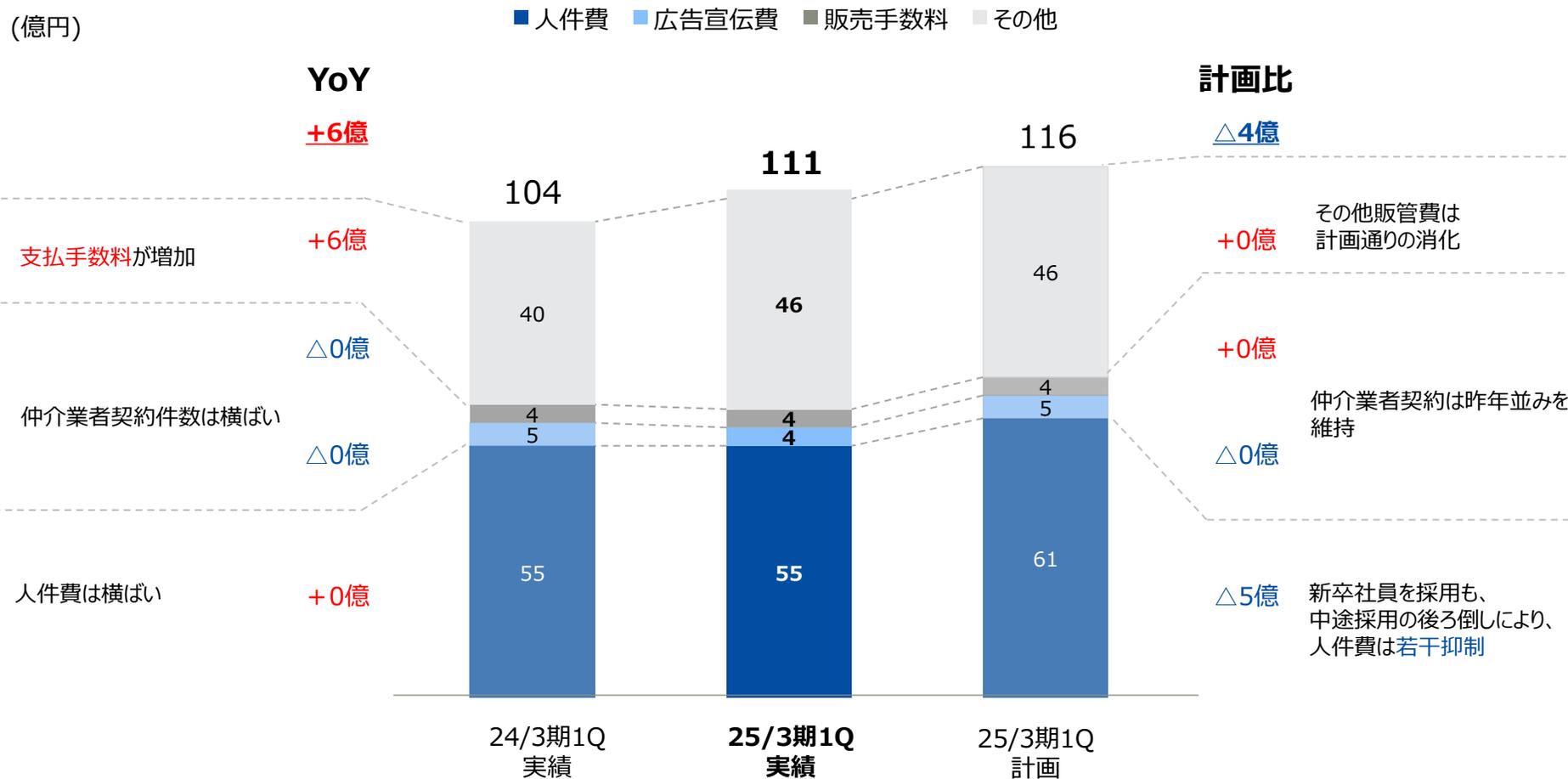
25/3期の通期計画達成に向けて、順調な進捗。

(百万円)	24/3期				25/3期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q	3Q	4Q	通期
	実績	実績	実績	実績	計画	実績	計画	計画	計画	計画
売上高	106,375	105,472	104,728	106,095	106,900	<b>108,917</b>	106,200	106,700	108,800	428,600
売上原価	88,308	87,771	87,627	90,128	87,200	<b>87,519</b>	87,900	88,400	89,200	352,700
売上総利益	18,066	17,701	17,100	15,966	19,700	<b>21,398</b>	18,300	18,300	19,600	75,900
販管費	10,444	10,495	11,918	12,662	11,600	<b>11,108</b>	11,800	11,900	14,000	49,300
営業利益	7,622	7,205	5,181	3,304	8,100	<b>10,289</b>	6,500	6,400	5,600	26,600
経常利益	6,851	6,259	3,455	2,909	7,700	<b>10,244</b>	6,100	6,000	5,100	24,900
純利益	6,627	5,222	3,028	27,183	7,100	<b>9,767</b>	5,700	5,600	△3,900	14,500

売上原価は概ね想定通り。



販管費は概ね想定通り。



\*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

(百万円)	24/3期末	25/3期1Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	68,627	<b>72,967</b>	+4,340	■現金及び預金 賃貸事業における収益性の向上により、QoQ+43億円
売掛金	7,670	<b>7,070</b>	△599	
資産合計	205,000	<b>208,997</b>	+3,997	
有利子負債*	30,879	<b>30,721</b>	△158	■補修工事関連損失引当金 (流動47億円、固定91億円) 改修の進捗、補修工事関連損失引当金戻入額 1.8億円の計上により、QoQ△13億円
補修工事関連損失引当金	15,339	<b>13,950</b>	△1,389	
空室損失引当金	4,683	<b>4,683</b>	±0	
負債合計	133,320	<b>128,335</b>	△4,985	
資本金	100	<b>100</b>	±0	■利益剰余金 純利益の計上および配当金の支払により、QoQ+81億円
資本剰余金	30,121	<b>30,120</b>	△0	
利益剰余金	32,867	<b>41,016</b>	+8,148	
自己株式	△4,359	<b>△4,359</b>	±0	
株主資本	58,729	<b>66,877</b>	+8,147	■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+14億円
その他の包括利益累計額	5,175	<b>6,559</b>	+1,383	
自己資本	63,904	<b>73,436</b>	+9,531	
(自己資本比率)	31.2%	<b>35.1%</b>	+3.9p	
新株予約権	242	<b>242</b>	±0	■非支配株主持分 レオパレスパワーにおける自己株式取得と配当実施等により、QoQ△5.4億円
非支配株主持分	7,532	<b>6,983</b>	△548	
純資産合計	71,679	<b>80,662</b>	+8,982	

\*有利子負債=借入金+リース債務

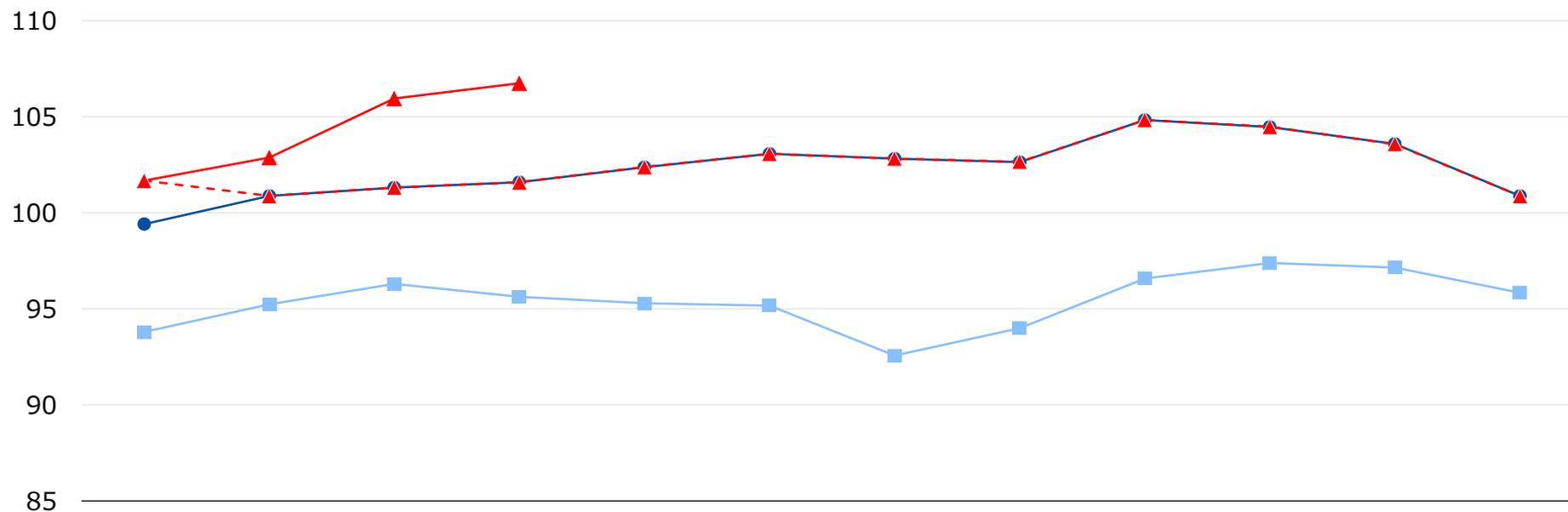
## 第2章 ▶ 貸貸事業の状況

---

25/3期の家賃単価は前期並みを想定していたものの、賃貸市場の単身者向けアパートの家賃上昇に伴い、1Qの家賃単価は上昇基調で推移。

16/4月（17/3期）  
を100とする

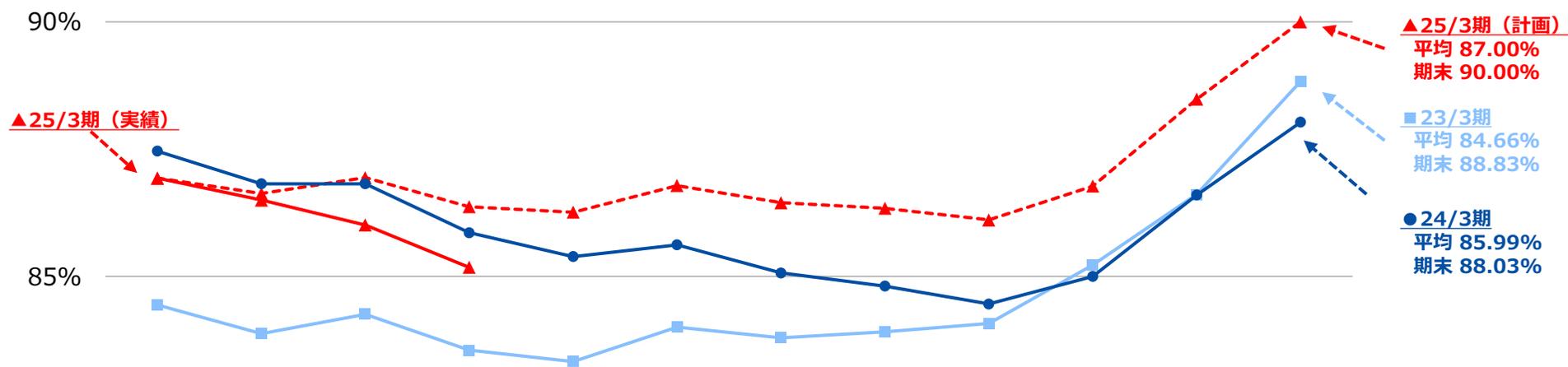
—■— 23/3期    —●— 24/3期    —▲— 25/3期    - -▲- 25/3期（計画）



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
23/3期	94	95	96	96	95	95	93	94	97	97	97	96
24/3期	99	101	101	102	102	103	103	103	105	104	104	101
25/3期	102	103	106	107	-	-	-	-	-	-	-	-

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

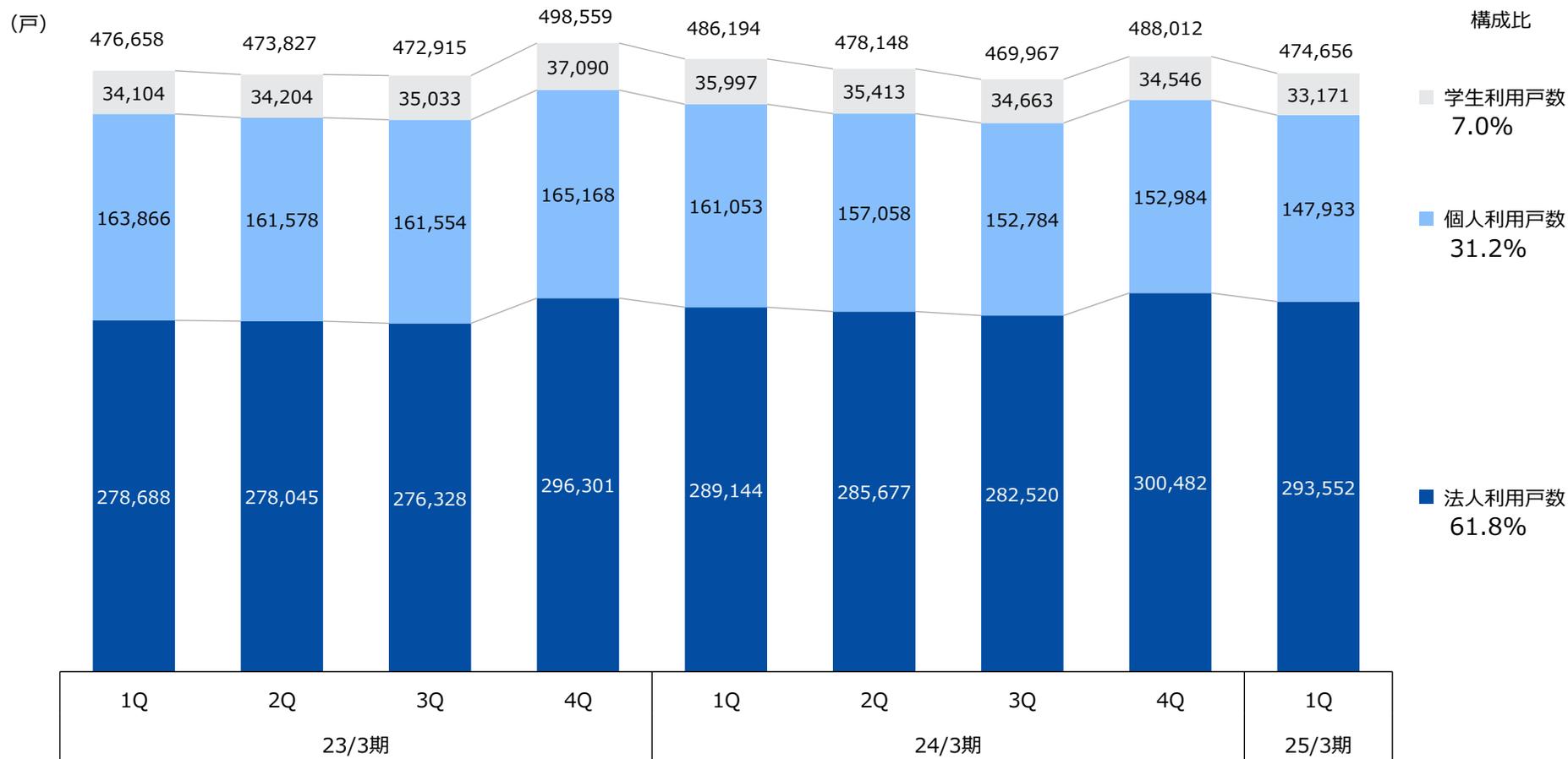
25/3期1Qの平均入居率は86.48%（計画比△0.35p）。  
 プライシング戦略により個人契約が減少も、家賃単価は計画を上回って推移。



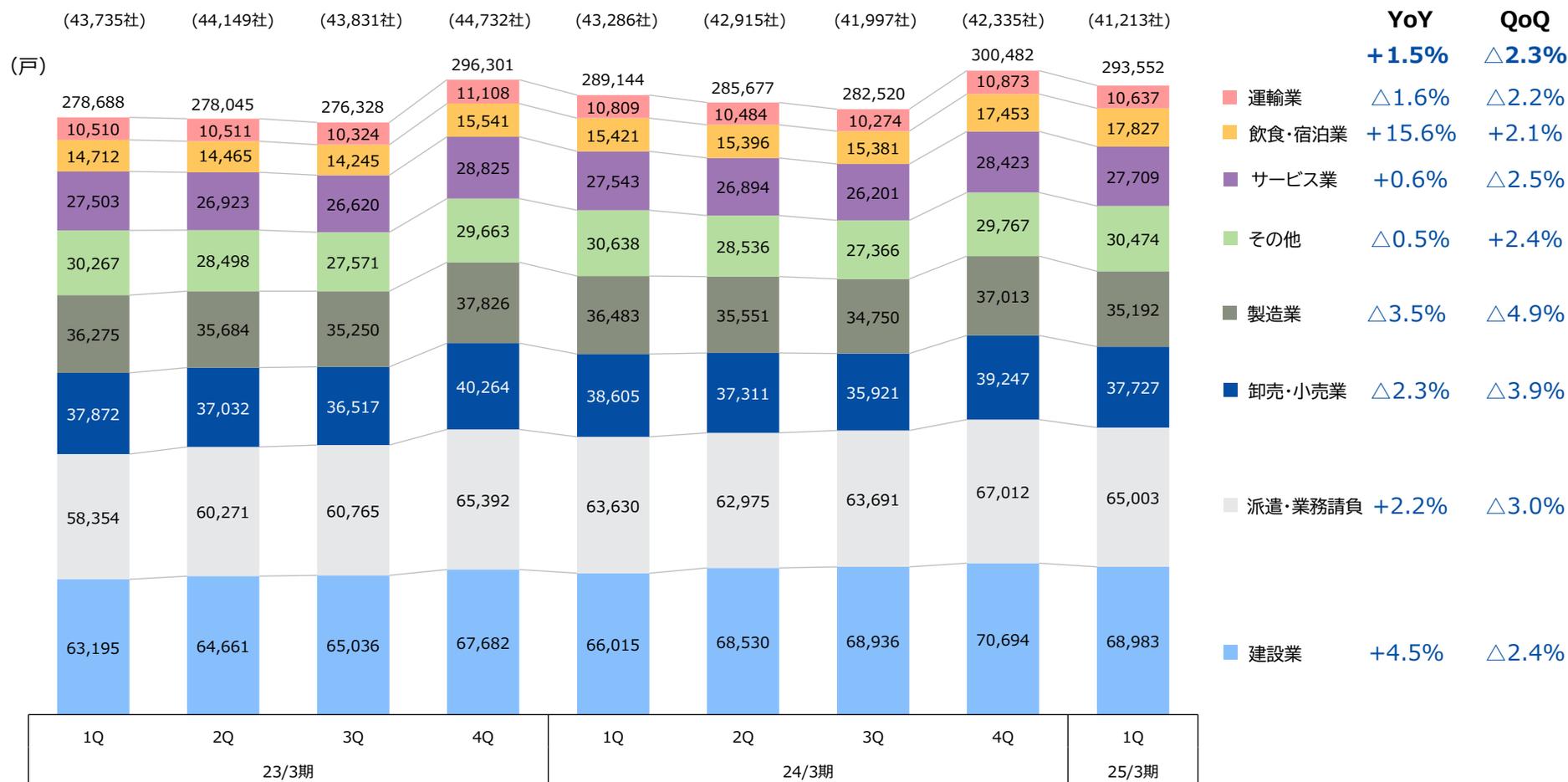
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	通期平均
23/3期	84.44%	83.88%	84.26%	84.19%	83.55%	83.33%	84.00%	83.80%	83.91%	84.08%	85.23%	86.61%	88.83%	84.66%
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.07%	84.81%	84.46%	85.00%	86.60%	88.03%	85.99%
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

25/3期1Q末の法人利用戸数は、1Q末時点としては19/3期に次ぐ高水準。  
法人利用の構成比61.8%は、過去最大。

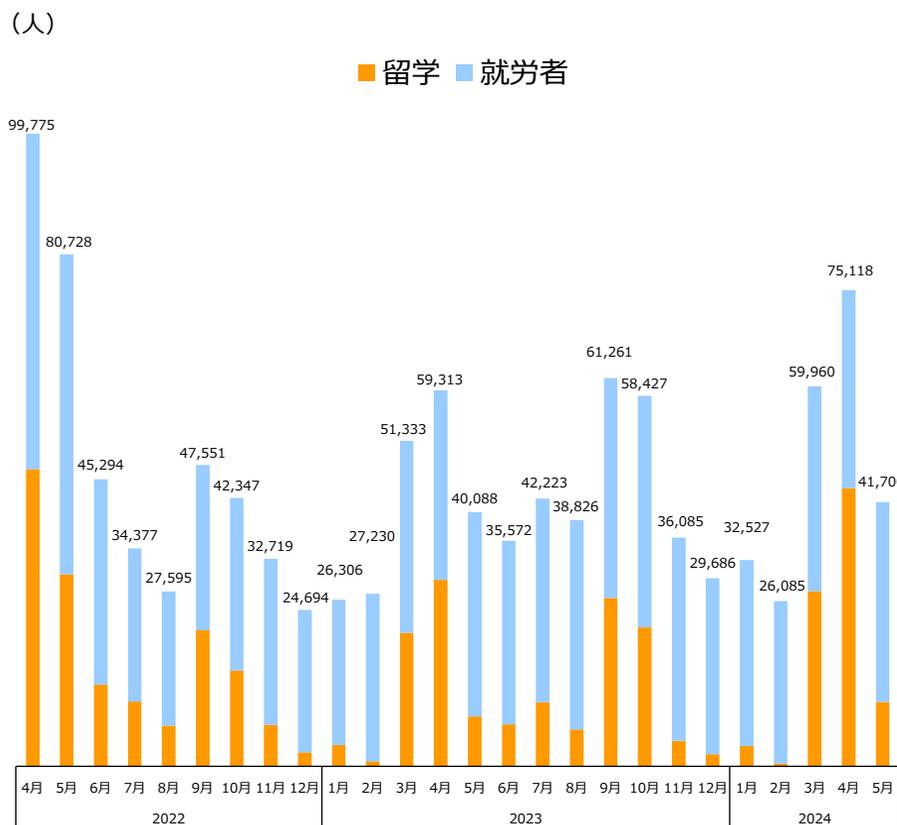


外国籍人材の受け入れ活発化に伴い、飲食・宿泊業がYoY大幅プラス。  
 その他の業種は、技能実習生や留学生の需要増加により、教育業の利用戸数が増加。

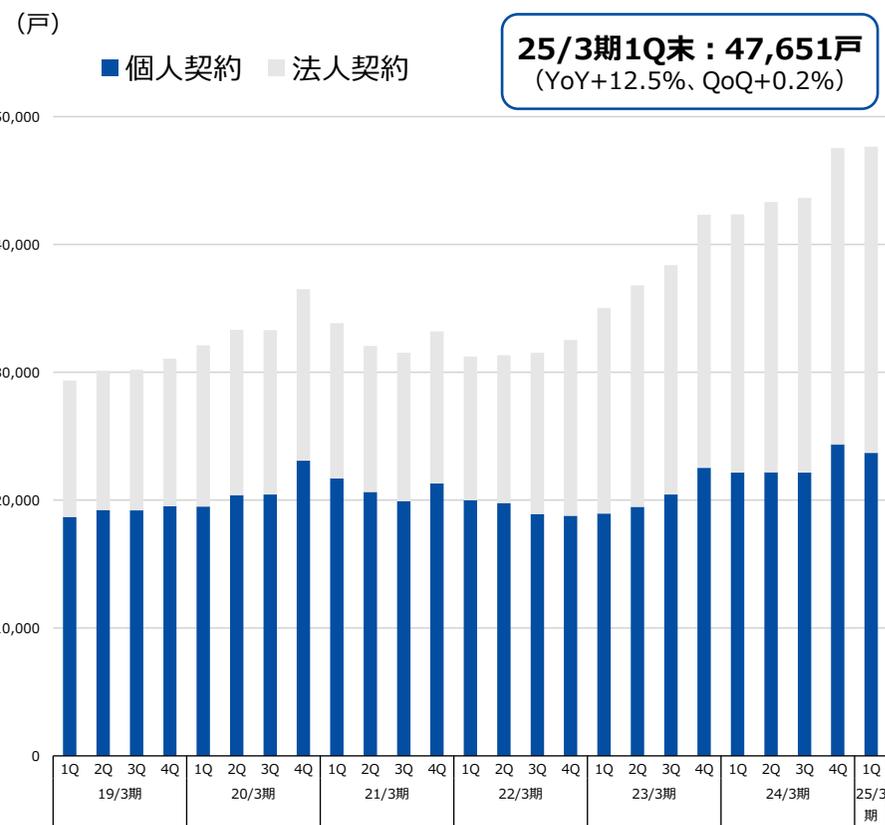


25/3期1Q末の外国籍利用戸数は、過去最大の47,651戸。  
 利用戸数全体の10.0% (YoY+1.3p、QoQ+0.3p) を外国籍入居者が占める。

マーケットデータ (新規入国者数の推移) \*



外国籍利用戸数の推移



\*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

石川県は、震災復興支援の長期利用の継続により、YoYで大幅プラス。

北海道・東北エリアは、建設プロジェクト再開に伴う部屋需要の増加により、QoQプラス。

九州エリアは、半導体関連などの建設プロジェクト終了に伴い、入居率は下落基調。

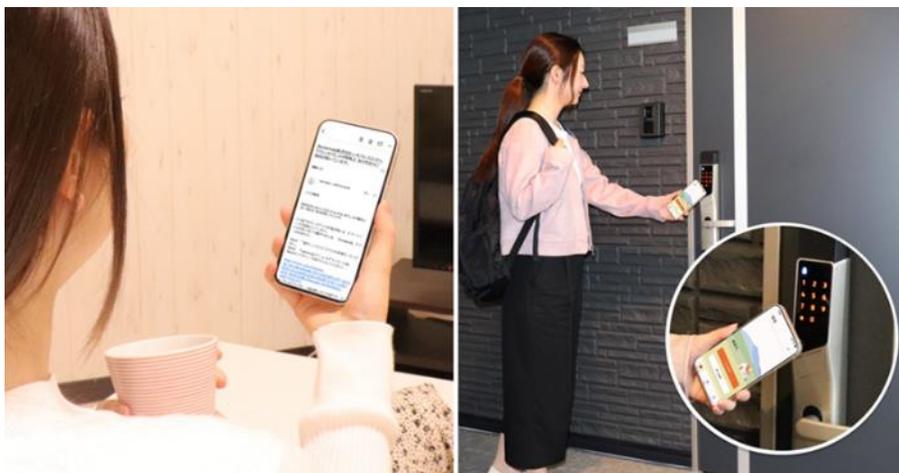
25/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ	25/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ	25/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	89%	△2p	+5p	石川県	5	93%	+10p	△4p	岡山県	12	78%	△5p	△2p
青森県	4	79%	△4p	+2p	福井県	4	82%	△3p	△0p	広島県	13	87%	△2p	△3p
岩手県	3	84%	△9p	△0p	山梨県	4	93%	+6p	+1p	山口県	7	91%	+3p	+0p
宮城県	9	79%	△8p	△3p	長野県	11	88%	△4p	△2p	徳島県	2	72%	△7p	+0p
秋田県	2	90%	△2p	+7p	岐阜県	7	82%	△3p	△1p	香川県	4	81%	+1p	+0p
山形県	4	80%	△11p	+1p	静岡県	24	80%	△0p	△3p	愛媛県	4	77%	△5p	△3p
福島県	10	84%	+1p	△1p	愛知県	40	87%	△1p	△2p	高知県	2	78%	△3p	△3p
茨城県	15	87%	+1p	△2p	三重県	11	70%	△4p	△4p	福岡県	19	87%	△1p	△3p
栃木県	11	81%	△3p	△2p	滋賀県	8	89%	△4p	△2p	佐賀県	3	86%	△2p	△6p
群馬県	11	82%	△0p	△3p	京都府	9	89%	△0p	△4p	長崎県	2	81%	△14p	△10p
埼玉県	45	88%	△0p	△3p	大阪府	30	87%	+1p	△2p	熊本県	7	85%	△9p	+1p
千葉県	33	87%	+3p	△2p	兵庫県	21	86%	△1p	△2p	大分県	4	80%	△0p	△1p
東京都	43	92%	+1p	△2p	奈良県	3	87%	△3p	△5p	宮崎県	2	89%	+4p	△4p
神奈川県	39	88%	△1p	△3p	和歌山県	3	75%	△4p	△2p	鹿児島県	3	83%	△6p	+2p
新潟県	8	87%	+2p	+4p	鳥取県	2	80%	△3p	△5p	沖縄県	5	98%	+1p	△1p
富山県	5	88%	△1p	△5p	島根県	2	88%	△6p	△8p	合計	551	86%	△1p	△2p

## 第3章 ▶ サステナビリティ推進

---

スマートロック設置戸数は、管理戸数の約半分である27万戸を突破。

顧客利便性の向上



店舗への立ち寄り無しで  
新生活を開始

スマホアプリ・ICカード・  
テンキーで解錠可能

鍵の紛失リスク軽減

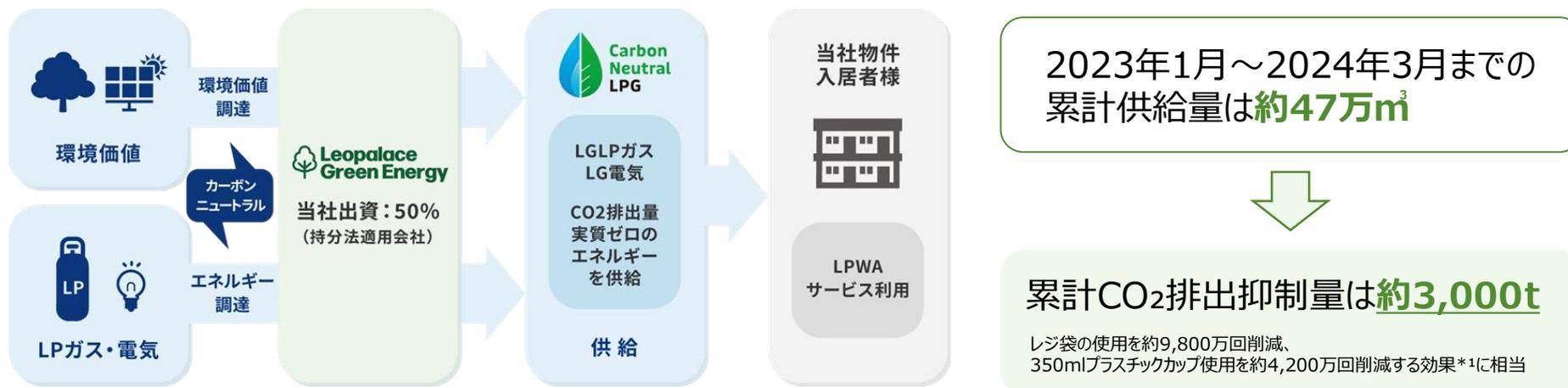
オートロック機能で  
セキュリティ強化

生産性の向上



業務	作業内容
鍵交換に関する業務	交換用の鍵作成
	鍵の仕分け業務
	取引業者への鍵の引き渡し
新しい鍵に関する業務	システムへの登録
	キーボックスへの格納
	引き渡し店舗への郵送
鍵の引き渡しに関する業務	書類の準備
	接客業務
	引き渡し完了の登録
鍵を利用した店舗の業務	内見時の当社社員の同行

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、CO<sub>2</sub>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LPガス

### CO<sub>2</sub>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、CO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロに。

## LPWAサービス\*2

### ガス栓開閉の遠隔操作やガス漏れを自動検知

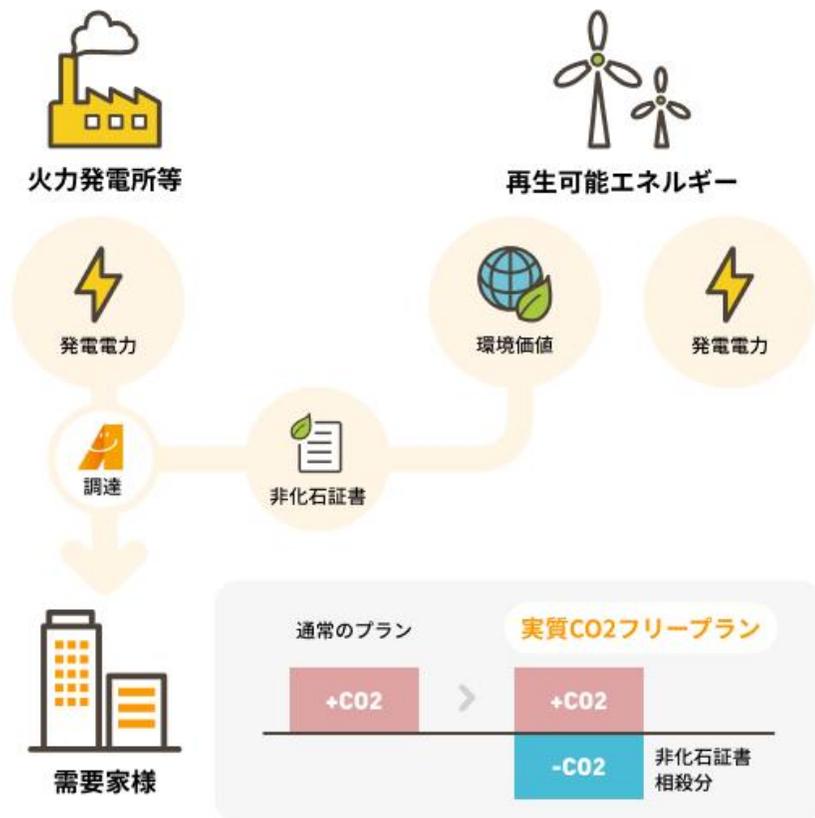
消費電力を抑えつつ、長距離通信が可能であるLPWAサービスを利用することで、24時間のガス利用監視や閉開栓の遠隔操作が可能になり、入居者の安全性及び利便性の向上を実現。

\*1 環境省：3R原単位の算出方法に基づいて算出 (<https://www.env.go.jp/press/files/jp/19747.pdf>)

\*2 LPWA：Low Power Wide Area

\*2024年5月8日付「CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの「レオパレスグリーンLPガス」約47万m<sup>3</sup>の供給により、排出抑制量が3,000t越え」

2024年6月より、CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの「レオパレスグリーン電気」の提供を開始。  
LGLPガス・LG電気の提供が実現することで、CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの賃貸住宅経営が可能に。



2025年3月までに  
約75,000戸の提供を目指す



CO<sub>2</sub>排出抑制量は  
年間約81,993tを見込む

### レオパレスグリーン電気

#### CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロのLG電気

アストモスエネルギー株式会社が供給する「LG電気」は、「マンスリー契約」・「水光熱費込みプラン」を対象に提供を開始。

「LG電気」は、非化石証書とセットとすることにより、CO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにした実質再生可能エネルギー。

\*2024年7月3日付「CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロ「レオパレスグリーン電気」の提供を開始」

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

\*2023年10月2日付「[『レオパレス21 奨学制度』25年度奨学生の募集を開始](#)」

## 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11,000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**10,000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970戸**を合わせた、**約11,000戸**の改修を見込む

(2024年7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	7,508	117,966	64,989	57,024	6,650
その他シリーズ	23,802	3,763	58,274	21,654	14,785	4,350
合計	39,085	11,271	176,240	86,643	71,809	11,000

空室の調査と改修工事は遅れることなく進捗の一方で、入居者様の入室拒否や他の管理会社が管理する物件の所有者様および入居者様への対応難航が課題。

粘り強く訪問や交渉を進め、調停など中立な第三者の意見も参考に、**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/2024/progress.pdf>



Appendix

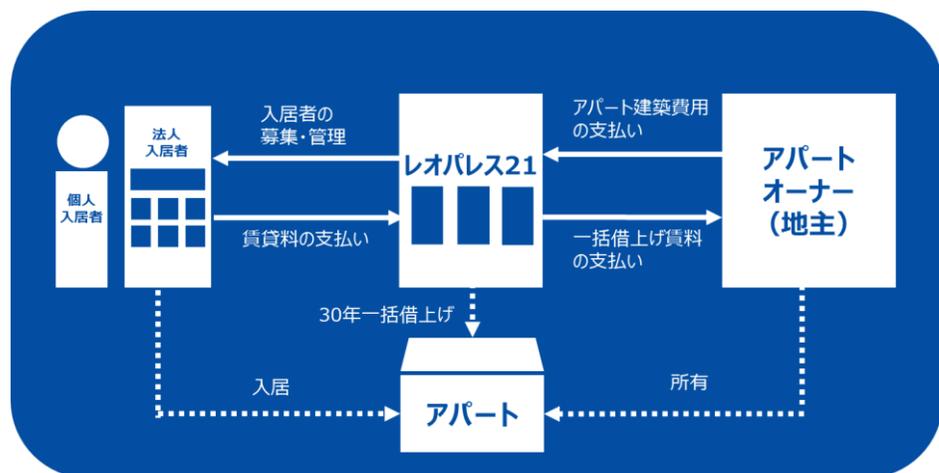
---

## 会社データ (2024年6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 3,866名 単体 2,706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	41,552名(2024年3月末)

## ビジネスモデル

全国で約55万戸の家具・家電付きワンルームを提供  
 全国上場企業の約74%が当社を利用



## グループ会社 (2024年6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」

## 1. 施工不備への対応

2024年末までの  
明らかな不備解消

## 2. 収益力の強化

『収益最適化戦略』  
の実行

●入居率計画

平均：87.00%  
期末：90.00%

●単価計画

成約家賃：YoY+0.2%  
稼働家賃：YoY+2.5%

## 3. サステナビリティ経営の推進

DX推進

人的資本経営  
の推進

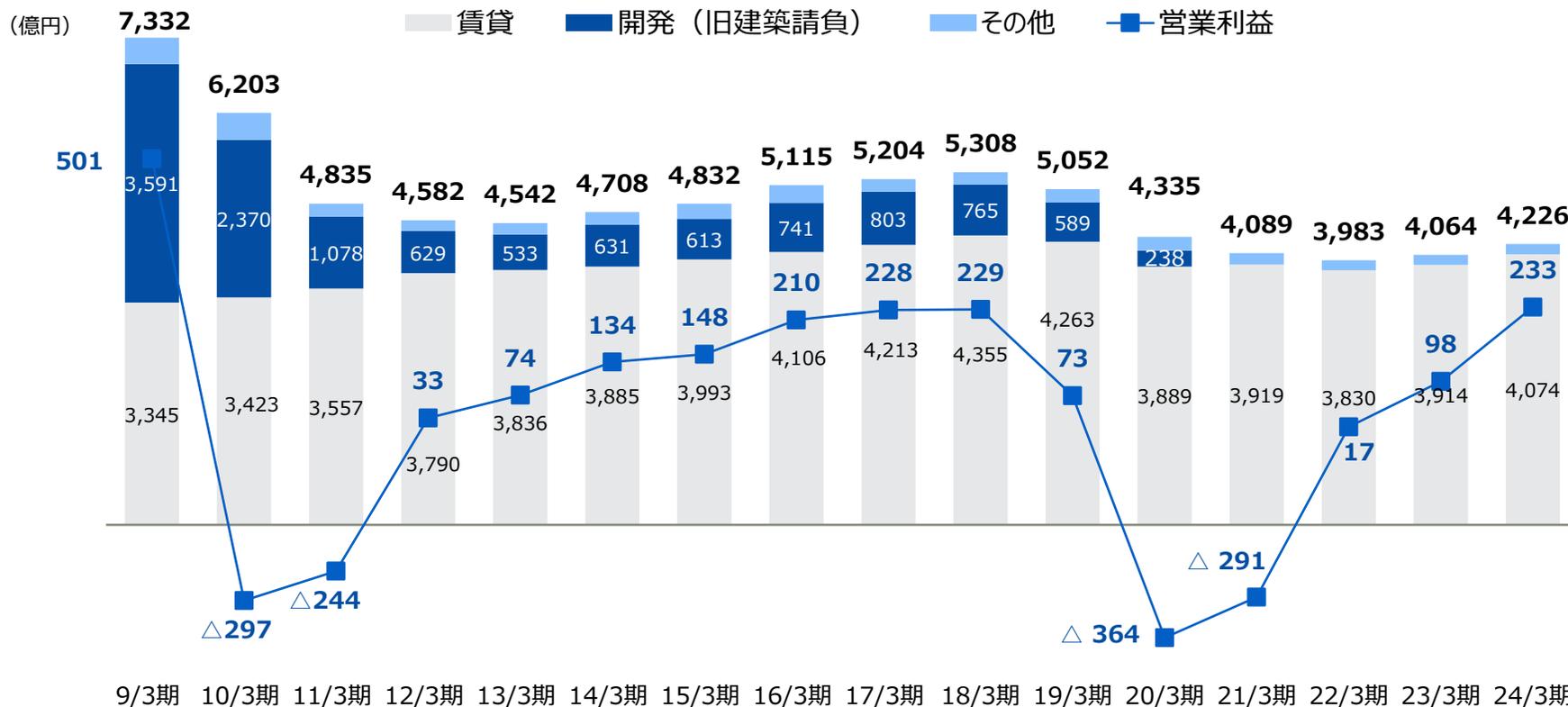
## 4. 中長期的な成長に向けた体制作り

開発事業再開  
の体制整備

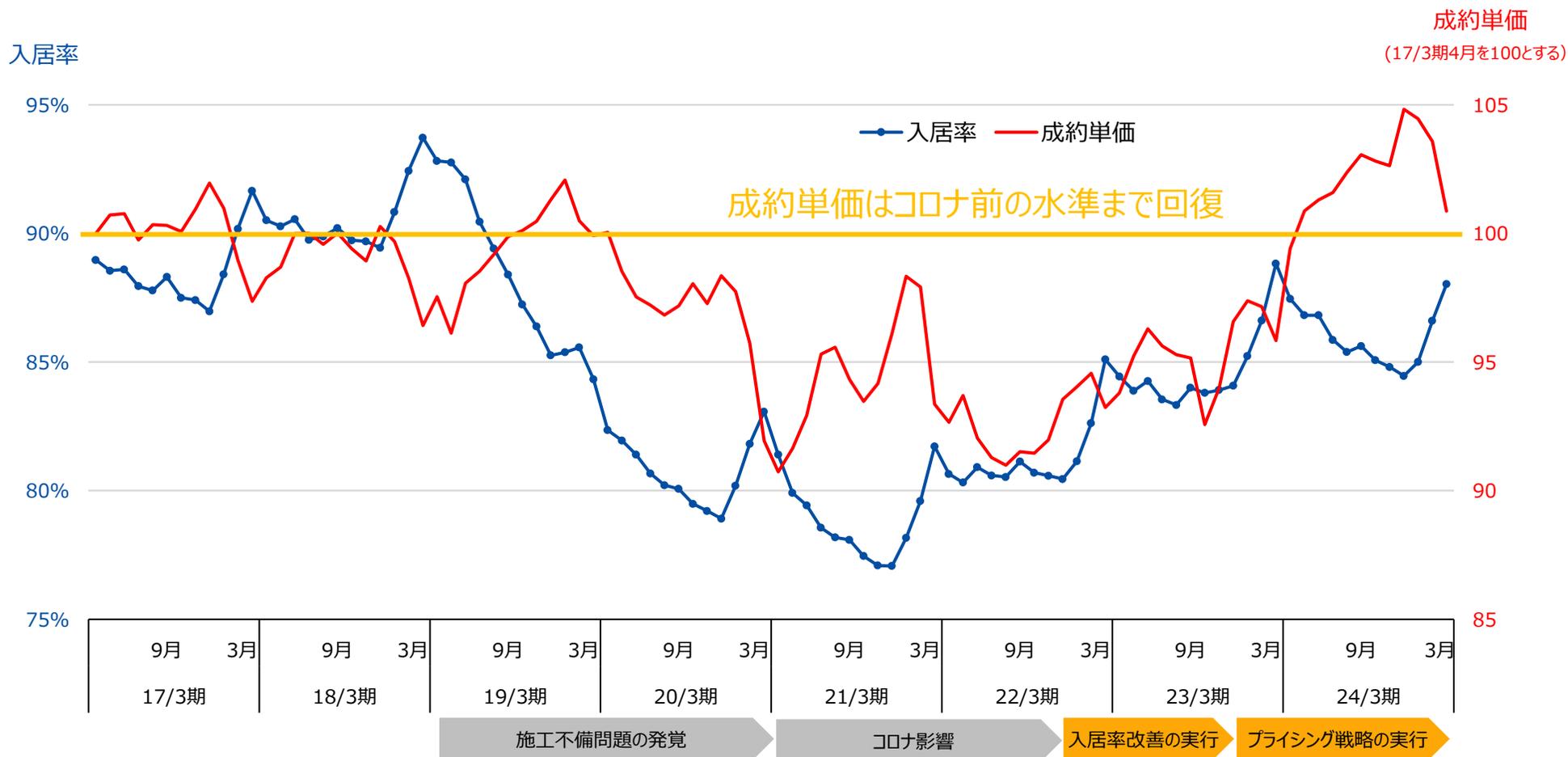
ブランド戦略の  
策定

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。

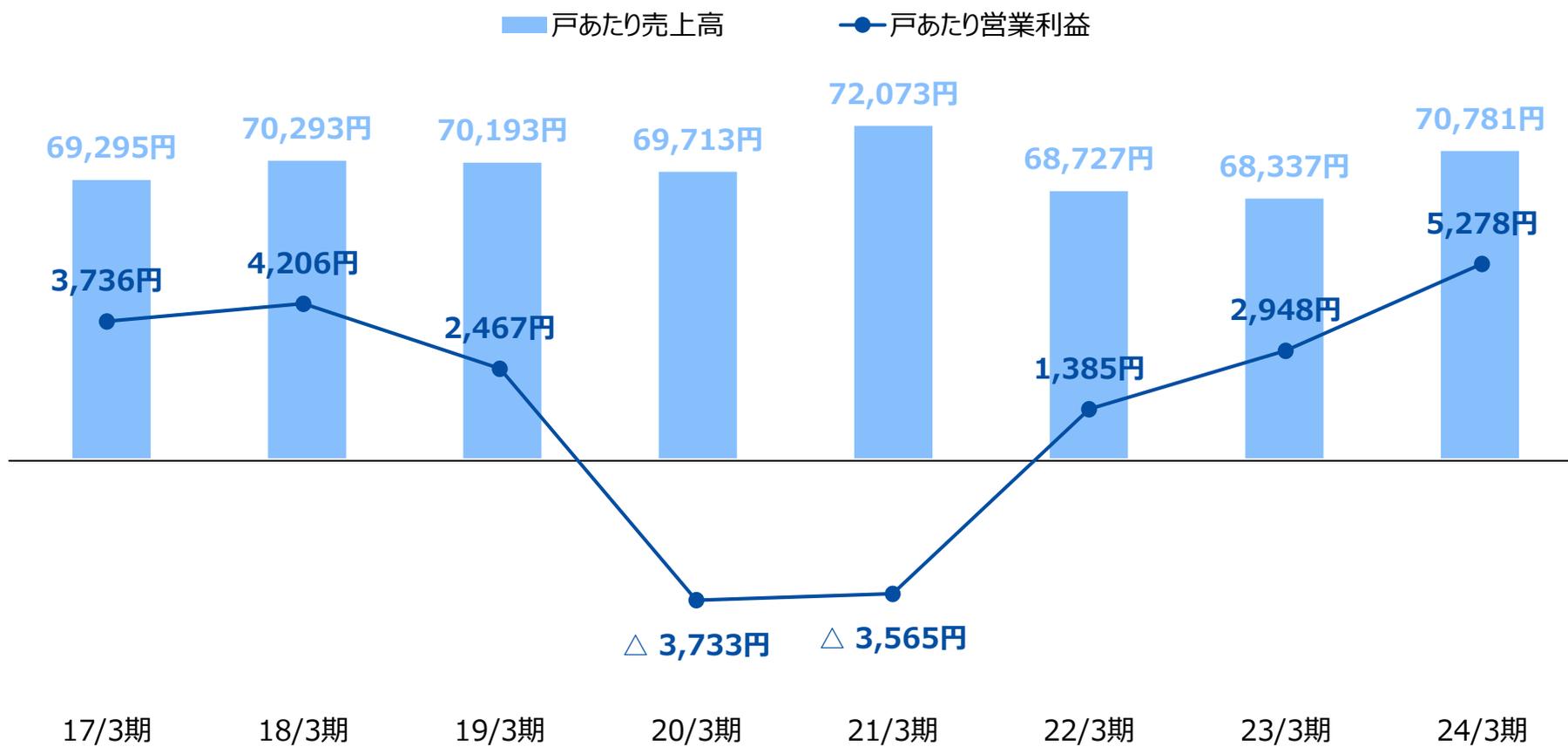
19/3期に施工不備問題発覚、21/3期からはコロナ影響を受けるも、構造改革の継続により、22/3期から3期連続で営業黒字。



24/3期のプライシング戦略実行により、  
成約家賃単価は、施工不備問題発覚前の水準まで回復。



家賃単価の改善とコスト最適化により、入居1戸あたりの利益単価は過去最大水準まで改善。  
収益性を維持しつつ入居率の向上を図ることで、さらなる利益成長を目指す。



\*戸あたり売上高（営業利益） = 賃貸セグメント売上高（営業利益） ÷ 年間総契約済戸数

2020年11月2日にフォートレス・インベストメント・グループより資金調達を実行し、約572億円を調達。  
2023年12月25日に借入金300億円のリファイナンスを実行。25/3期の増益効果は約28億円を見込む。

## ▶ 調達額

約572億円

\*諸費用差引後 約540億円

### ① 第三者割 約120億円

- ◆ 発行新株数  
普通株式84,507,000株
- ◆ 発行価額  
142円

### ② 新株予約権付きローン 約302億円

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 【ローン】              | 【新株予約権】                 |
| ◆ 借入金額<br>300億円    | ◆ 発行価額<br>総額約2億円        |
| ◆ 満期<br>2025年11月4日 | ◆ 潜在株式数<br>159,748,700株 |
| ◆ 金利<br>年率5～5.5%*  |                         |

### ③ 子会社レオパレスパワー 優先株 150億円

- ◆ 発行新株数  
A種優先株式 750,000株  
- 取得済株式数 189,500株  
- 未取得株式数 560,500株
- ◆ 配当  
7%

\*2023年12月25日にリファイナンスを実行。

\*2020年11月2日付

「第三者割当による新株式の発行及び新株予約権付ローンに係る第5回新株予約権の発行に係る払込完了並びに連結子会社による優先株式の発行に係る払込完了に関するお知らせ」

\*2023年12月22日付「資金の借入（リファイナンス）に関するお知らせ」

## 自己株式の取得

財務健全性および株価水準を考慮し、  
自己株式の取得を実施

## 取得の期間

2023年7月6日 ~ 2024年1月5日

## 取得の結果

取得の総額

34億円

取得の株数

1,145万株

## 配当

2024年3月期は6期ぶりに復配

## 配当方針

- ◆ 2024年3月期は復配の方針とし、  
期末の配当金を1株当たり5円とする。
- ◆ その後は、業績動向・財務状況等を総合的に勘案して、  
継続的かつ安定的な配当の実施を図る。

## 1株当たり配当

	中間配当	期末配当	合計
24/3期	-	5.00円	5.00円
25/3期 (予想)	5.00円	5.00円	10.00円

■ [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

E-mail : [ir@leopalace21.com](mailto:ir@leopalace21.com)

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

