

株式会社レオパレス21
2025年3月期 第3四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3Q 決算概要	5
第2章 賃貸事業の状況	11
第3章 サステナビリティ推進	19
第4章 施工不備 改修進捗状況	24
Appendix	26

*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

3Q累計業績としては、**リーマンショック後最高益**

売上高	: 3,239億円 (計画比+1.3%)	営業利益	: 254億円 (計画比+21.2%)
経常利益	: 248億円 (計画比+25.7%)	純利益	: 153億円 (計画比+33.8%)

賃貸

3Qにおいても、**成約家賃単価・稼働家賃単価ともに上昇基調**で進捗
法人契約がけん引し、12月の成約家賃単価（指数）は111と高水準を維持

業績予想
修正

足元の業績動向を考慮し、通期業績予想を**上方修正**

売上高	: 4,333億円 (+1.1%)	営業利益	: 310億円 (+16.5%)
経常利益	: 298億円 (+19.7%)	純利益	: 173億円 (+19.3%)

配当

2025年3月期は、中間配当**1株当たり5円**を実施
期末配当は、**1株当たり5円の予定**であり、**年間10円**と増配の計画

施工不備
対応

入居者様および建物所有者様のご協力が得られた明らかな不備のすべてについて、
調査および改修等対応が完了
2024年12月末時点で、**調査完了率は99.4%、対応完了率は97.3%**

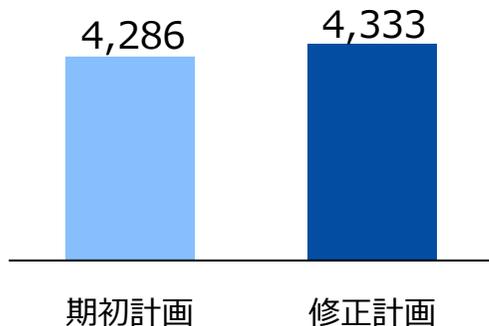
*成約家賃単価：新規契約の平均家賃

*稼働家賃単価：入居中の平均利用料

売上高

(億円)

+1.1%

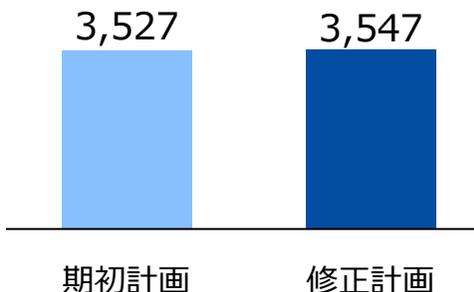


- 家賃単価が上昇基調を維持

売上原価

(億円)

+0.6%

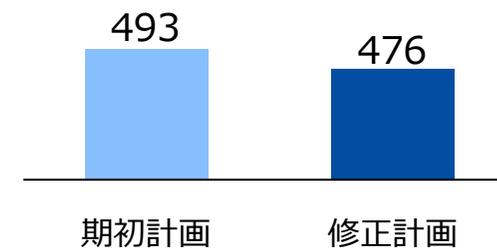


- 上期に災害復旧工事を実施、賃貸管理原価が若干の上振れ
- 4Qに管理物件の維持運用費用に関する会計処理の修正を見込む

販管費

(億円)

△3.4%



- 上期の採用の遅れにより、人件費が抑制
- 繁忙期における採用の抑制を予定

営業利益

(億円)

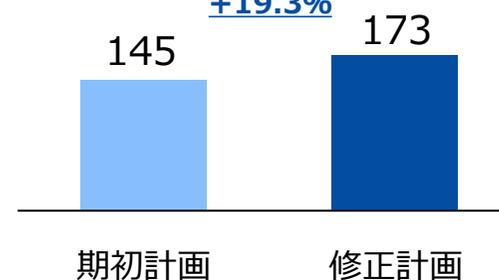
+16.5%



純利益

(億円)

+19.3%



第1章

2025年3月期3Q 決算概要

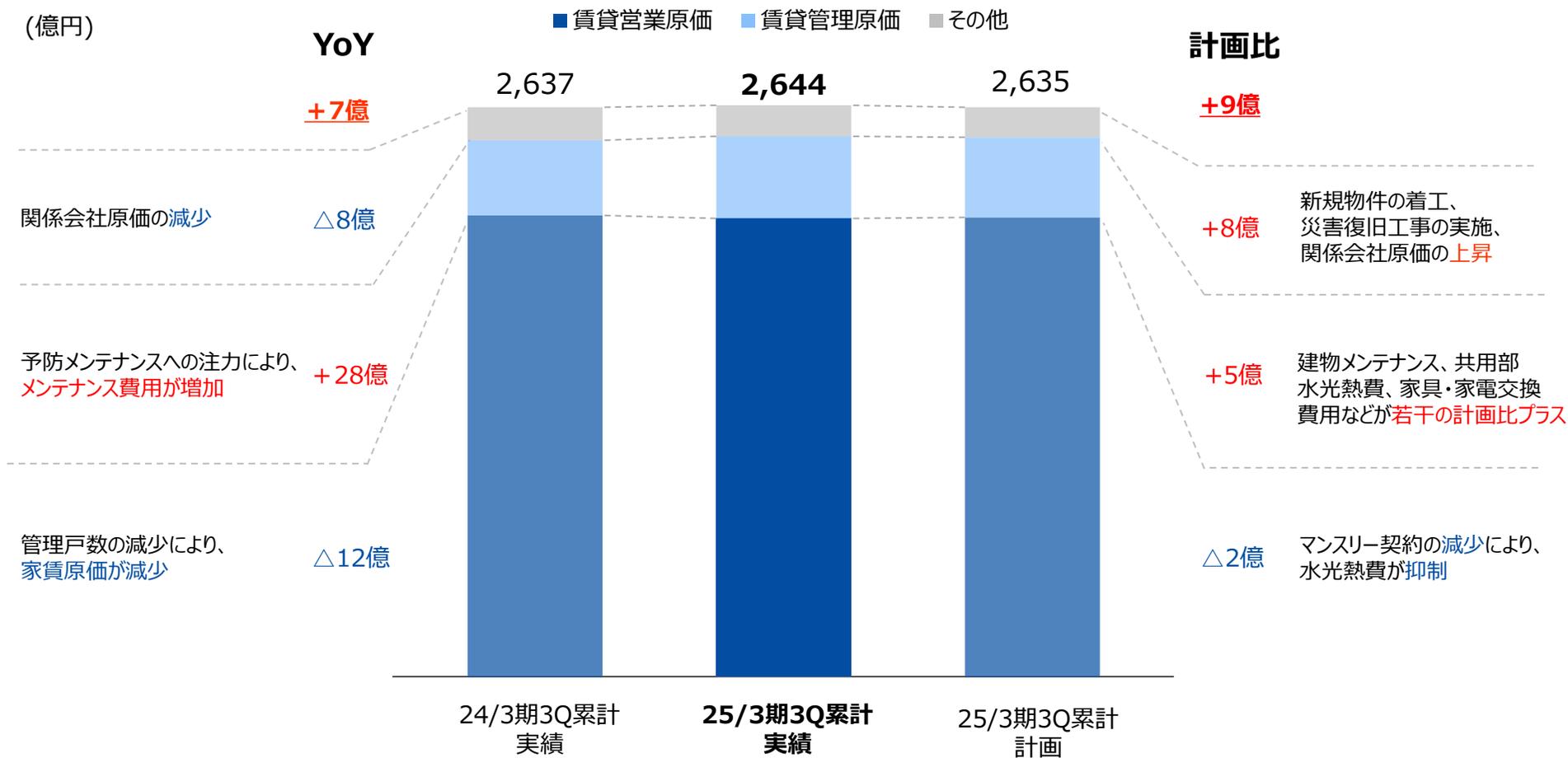
3Q累計業績としては、リーマンショック後最高益。
 経常利益はYoY+50.2%と大幅増益。

(百万円)	24/3期3Q累計実績		25/3期3Q累計実績	25/3期3Q累計計画	増減要因			
	増減率	増減額			増減額	増減率		
売上高	+2.3%	+7,394	316,576	323,970	319,800	+4,170	+1.3%	■売上高 入居率は計画を下回ったものの、法人契約の家賃単価が高水準で推移
売上原価	+0.3%	+774	263,707	264,482	263,500	+982	+0.4%	
売上総利益	+12.5%	+6,619	52,868	59,488	56,300	+3,188	+5.7%	■売上原価 予防メンテナンスの注力により、計画比若干のプラス
%	+1.7p	-	16.7%	18.4%	17.6%	-	+0.8p	
販管費	+3.6%	+1,172	32,859	34,031	35,300	△1,268	△3.6%	■販管費 上期の採用の遅れにより、計画比マイナス
営業利益	+27.2%	+5,447	20,009	25,456	21,000	+4,456	+21.2%	■営業外費用 2023年12月実行の借入金300億円のリファイナンス等により、営業外費用は11億円 (YoY△32億円) を計上
%	+1.6p	-	6.3%	7.9%	6.6%	-	+1.3p	
EBITDA	+19.1%	+4,504	23,626	28,131	23,700	+4,431	+18.7%	■純利益 特別利益に補修工事関連損失引当金戻入額11億円を計上 法人税等100億円を計上
経常利益	+50.2%	+8,313	16,566	24,880	19,800	+5,080	+25.7%	
純利益	+3.4%	+512	14,878	15,391	11,500	+3,891	+33.8%	
EPS	+5.0%	+2.31円	46.14円	48.45円	36.20円	+12.25円	+33.8%	

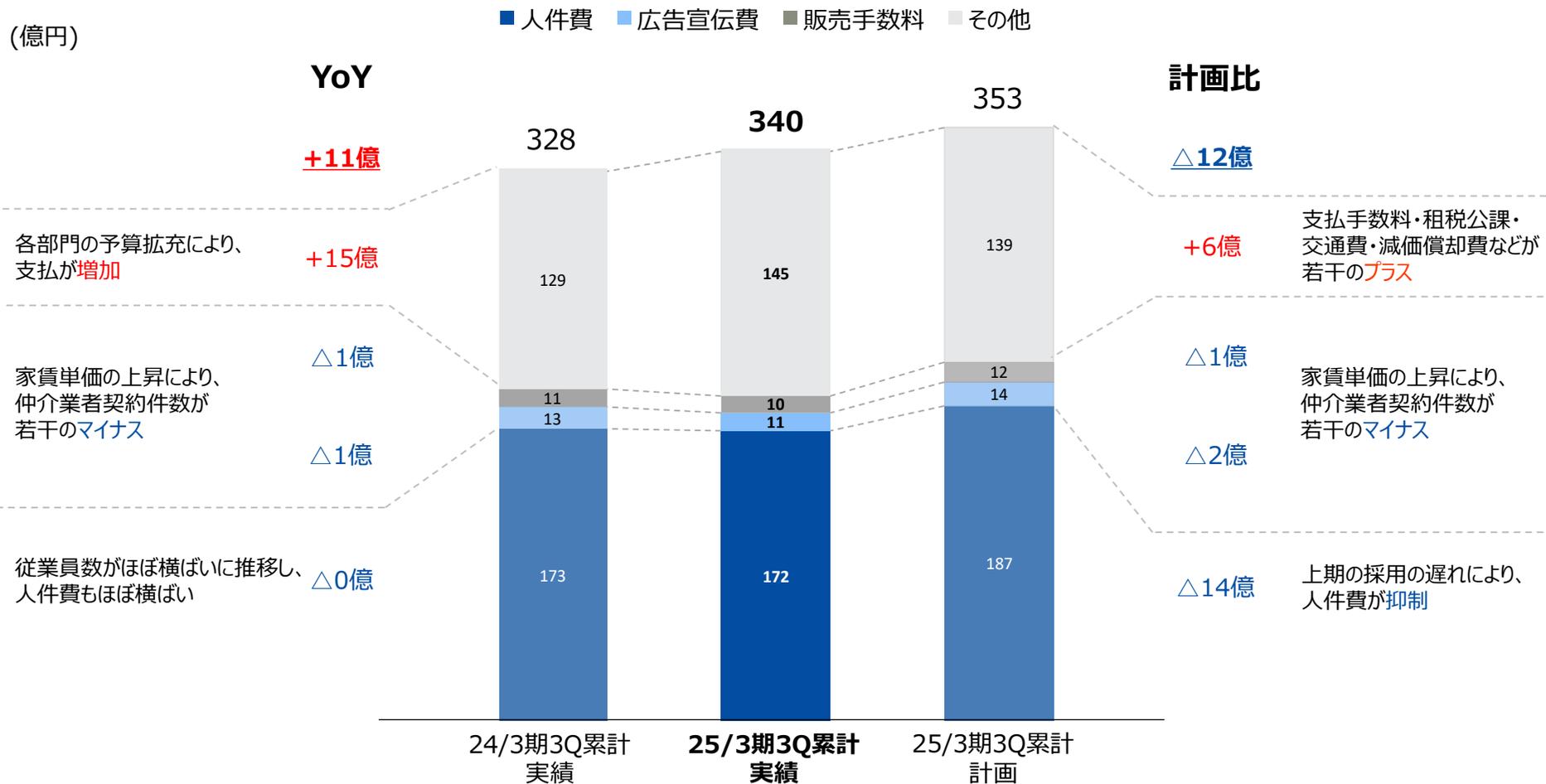
家賃単価の上昇を中心とした収益力の向上により、通期計画を上方修正。

(百万円)	24/3期					25/3期							
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q		4Q		通期	
	実績	期初計画	実績	期初計画	修正計画	期初計画	修正計画						
売上高	106,375	105,472	104,728	106,095	422,671	108,917	107,247	106,700	107,805	108,800	109,300	428,600	433,300
売上原価	88,308	87,771	87,627	90,128	353,836	87,519	88,563	88,400	88,399	89,200	90,200	352,700	354,700
売上総利益	18,066	17,701	17,100	15,966	68,835	21,398	18,683	18,300	19,405	19,600	19,100	75,900	78,600
販管費	10,444	10,495	11,918	12,662	45,521	11,108	11,546	11,900	11,375	14,000	13,600	49,300	47,600
営業利益	7,622	7,205	5,181	3,304	23,313	10,289	7,137	6,400	8,030	5,600	5,500	26,600	31,000
経常利益	6,851	6,259	3,455	2,909	19,476	10,244	6,484	6,000	8,151	5,100	4,900	24,900	29,800
純利益	6,627	5,222	3,028	27,183	42,062	6,084	4,511	3,600	4,795	3,000	1,900	14,500	17,300

3Qは計画通りに推移したため、
2Q決算時と同様、計画比+9億円。



財務基盤の安定化に伴う各部門の予算拡充により、YoYでプラス。
 上期の採用の遅れにより、計画比ではマイナス。



*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費等

(百万円)	24/3期末	25/3期 2Q末	25/3期 3Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	68,627	76,580	78,050	+1,470	
売掛金	7,670	7,139	6,758	△380	
資産合計	205,000	208,137	204,043	△4,093	
有利子負債*	30,879	30,698	30,775	+77	■補修工事関連損失引当金 (流動7.9億円、固定78億円)
補修工事関連損失引当金	15,339	11,001	8,664	△2,336	改修の進捗、補修工事関連損失引当金戻入額 11億円の計上により、QoQ△23億円
空室損失引当金	4,683	4,683	4,683	±0	■空室損失引当金(流動0億円、固定46億円)
負債合計	133,320	124,198	121,158	△3,039	QoQ±0億円 家賃収支の安定化に伴い、 今後も大きく増減しない見通し
資本金	100	100	100	±0	
資本剰余金	30,121	30,120	30,120	△0	
利益剰余金	32,867	41,844	45,020	+3,175	
自己株式	△4,359	△4,359	△4,359	△0	
株主資本	58,729	67,705	70,880	+3,175	
その他の包括利益累計額	5,175	8,564	5,136	△3,428	■その他の包括利益累計額 円高進行の影響により、 為替換算調整勘定がQoQ△34億円
自己資本	63,904	76,270	76,017	△253	
(自己資本比率)	31.2%	36.6%	37.3%	+0.7p	■自己資本比率 収益の安定化により、 自己資本比率は37.3%まで上昇
新株予約権	242	391	391	±0	
非支配株主持分	7,532	7,276	6,476	△800	
純資産合計	71,679	83,939	82,885	△1,054	

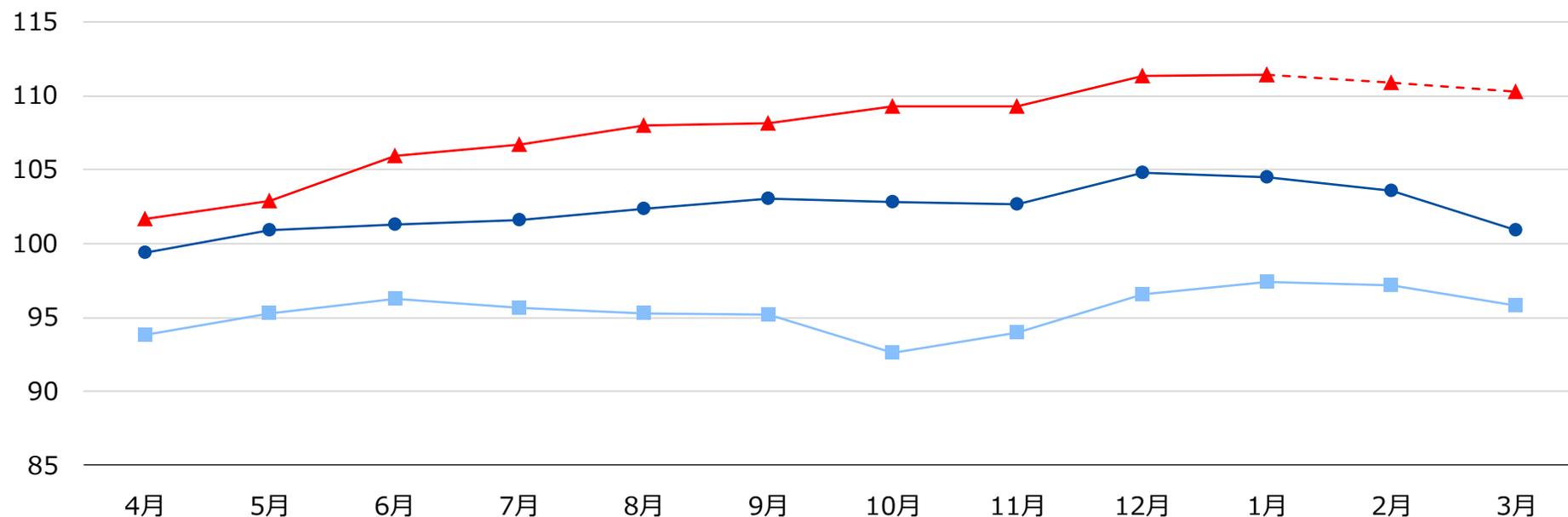
*有利子負債=借入金+リース債務

第2章 ▶ 貸貸事業の状況

法人契約を中心に高水準で推移が続くことから、
前期水準としていた期初計画を上方修正。

16/4月(17/3期)
を100とする

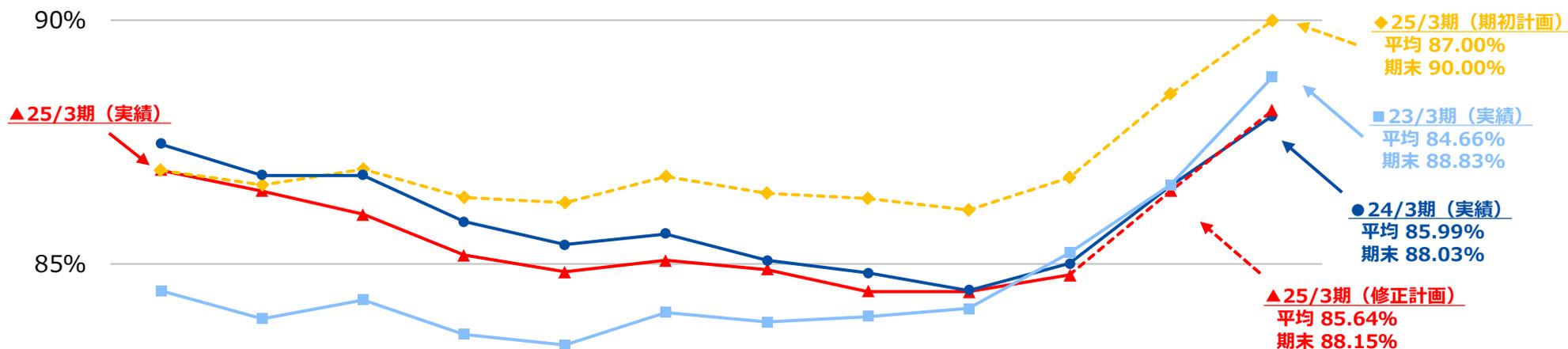
■ 23/3期 ● 24/3期 ▲ 25/3期 -▲- 25/3期(修正計画)



	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
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	108	108	109	109	111	111	-	-

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

プライシング戦略やマンスリー契約抑制の方針により、計画を下回って推移も、法人契約が好調に推移したことにより、3Q末時点の入居率は前期並みで着地（YoY△0.04p）。

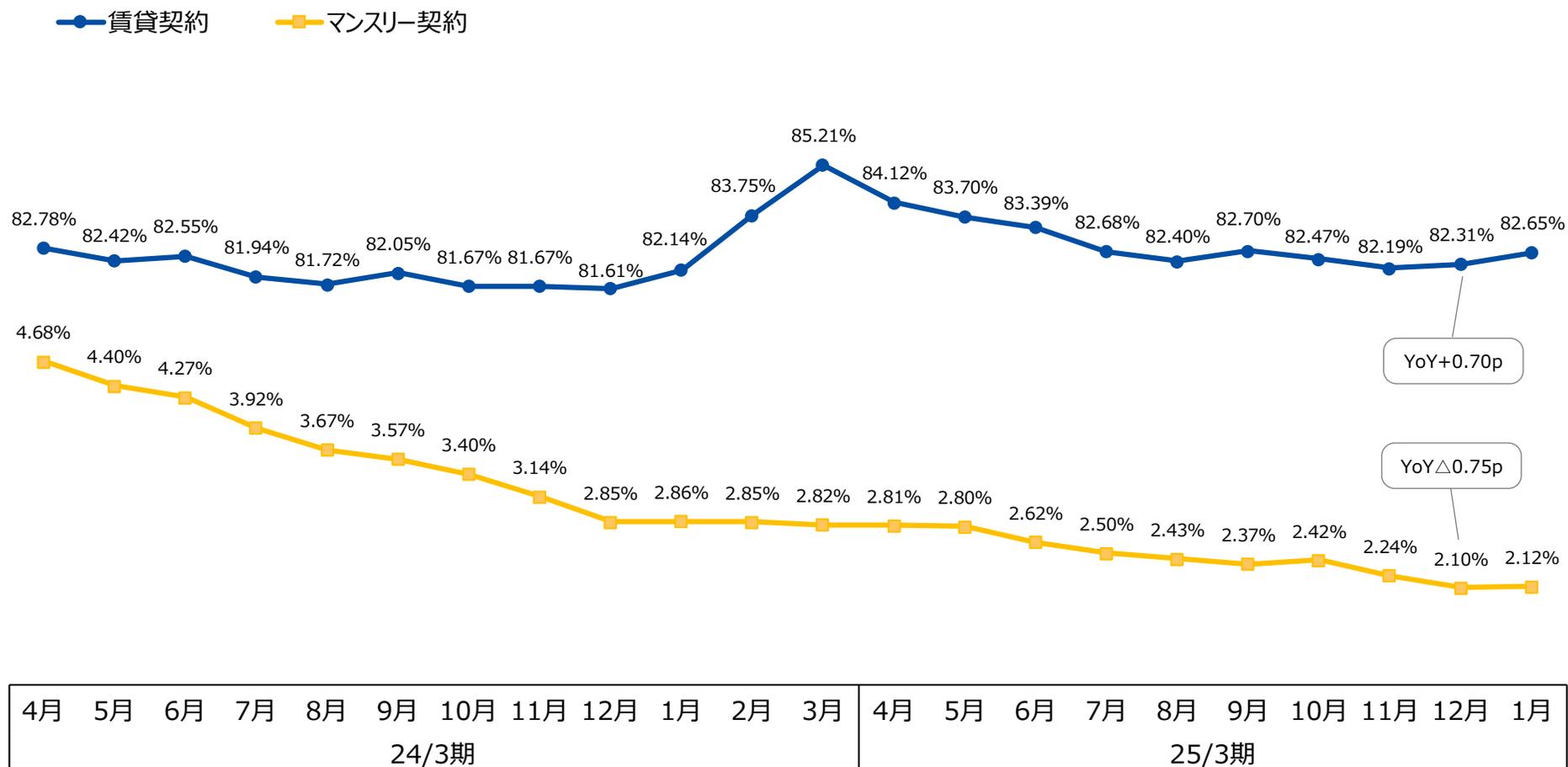


80%

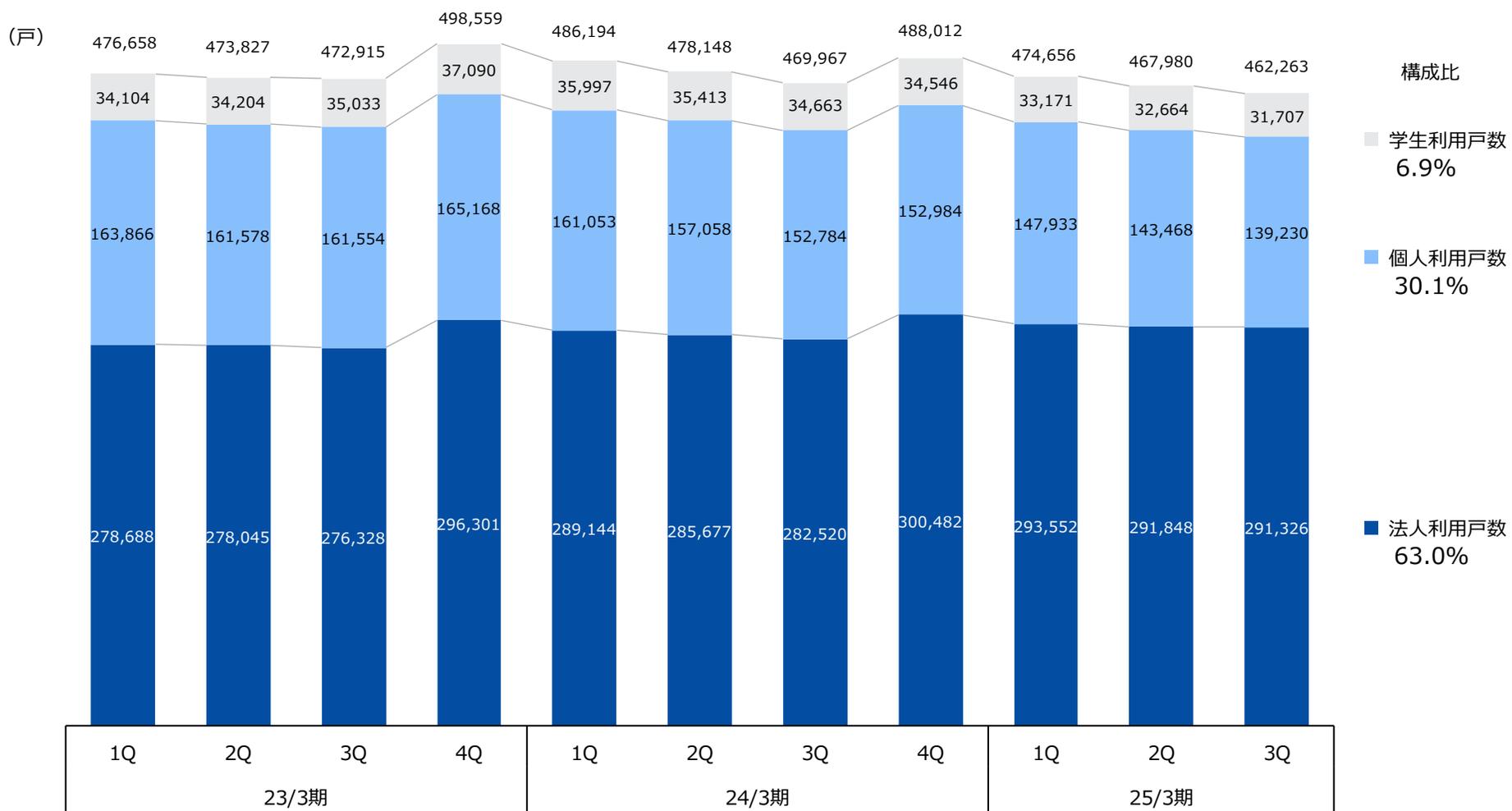
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
23/3期	84.44%	83.88%	84.26%	83.55%	83.33%	84.00%	83.80%	83.91%	84.08%	85.23%	86.61%	88.83%	84.66%
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	85.86%	85.39%	85.62%	85.07%	84.81%	84.46%	85.00%	86.60%	88.03%	85.99%
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	85.18%	84.83%	85.07%	84.88%	84.43%	84.42%	84.77%	-	-	-

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

契約の質の改善を目指し、低収益プランであるマンスリー契約抑制の方針を継続。



法人利用の構成比は、過去最大である63.0%。



マイナストレンドである3Qにおいても、飲食・宿泊業と建設業は、QoQプラスと好調を維持。
 飲食・宿泊業は、外国籍人材の受け入れ活発化に伴い、YoY大幅プラス（YoY+22.2%）。
 建設業は、土木業の利用拡大により、利用戸数が過去最大。



飲食・宿泊業を中心に法人契約が増加し、外国籍利用戸数は過去最大の50,109戸。利用戸数全体の10.8%（YoY+1.5p、QoQ+0.3p）を外国籍入居者が占める。



東北エリアは建設プロジェクトの冬季作業停止、北陸エリアは震災復旧対応の縮小により、QoQマイナス。
 島根県・長崎県は、建設プロジェクトなどの終了により、YoYマイナス。

25/3期 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	83%	+0p	△7p
青森県	3	69%	△5p	△11p
岩手県	3	83%	△1p	△3p
宮城県	9	78%	△2p	△0p
秋田県	2	75%	△4p	△11p
山形県	3	79%	+0p	△1p
福島県	9	83%	△1p	△1p
茨城県	15	86%	+1p	+1p
栃木県	11	80%	△1p	+1p
群馬県	11	81%	△0p	+1p
埼玉県	45	87%	+0p	△0p
千葉県	32	87%	+5p	+1p
東京都	42	91%	+2p	+0p
神奈川県	39	89%	+2p	+2p
新潟県	8	79%	△1p	△8p
富山県	5	80%	△0p	△7p

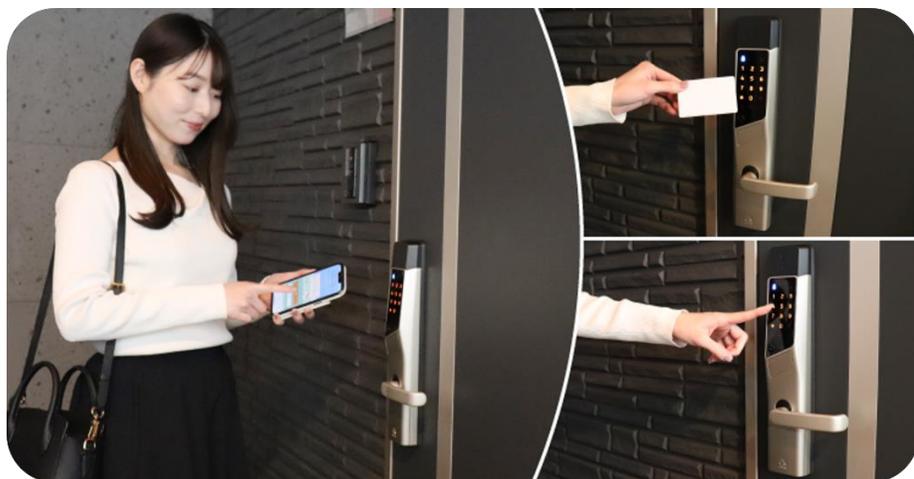
25/3期 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	82%	△2p	△5p
福井県	4	84%	+6p	+2p
山梨県	4	93%	+7p	△1p
長野県	11	86%	△2p	△2p
岐阜県	7	83%	+2p	△0p
静岡県	24	78%	△4p	△1p
愛知県	40	86%	△1p	△0p
三重県	11	69%	△2p	△2p
滋賀県	8	88%	+0p	△0p
京都府	9	89%	+3p	+1p
大阪府	30	84%	+2p	△1p
兵庫県	21	86%	+1p	+0p
奈良県	3	83%	△7p	△2p
和歌山県	3	72%	△3p	△0p
鳥取県	2	77%	△8p	△2p
島根県	2	86%	△11p	△3p

25/3期 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	80%	△0p	△1p
広島県	13	84%	△2p	△1p
山口県	7	86%	△3p	△6p
徳島県	2	73%	△1p	+1p
香川県	4	76%	△2p	△4p
愛媛県	4	80%	+2p	+5p
高知県	2	78%	△3p	+0p
福岡県	19	86%	△1p	△0p
佐賀県	3	81%	△8p	△5p
長崎県	2	73%	△15p	△1p
熊本県	7	87%	△2p	+2p
大分県	4	81%	+4p	+2p
宮崎県	2	88%	△2p	△4p
鹿児島県	3	78%	△3p	△5p
沖縄県	5	99%	+2p	+1p
合計	547	84%	△0p	△1p

第3章 ▶ サステナビリティ推進

2025年1月末のスマートロック設置戸数は約30万戸。

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

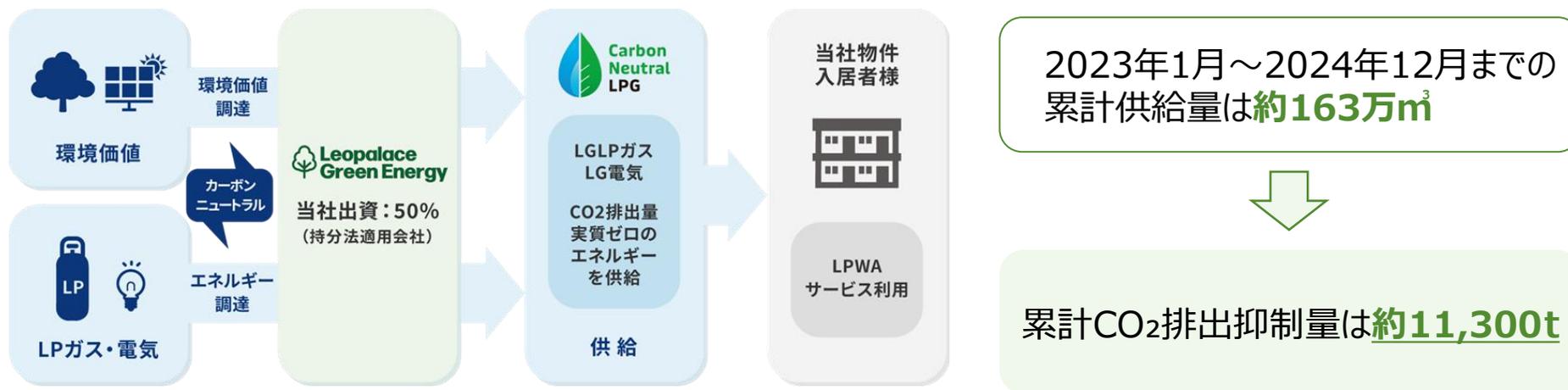
オートロック機能で
セキュリティ強化

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

温室効果ガス削減のため、2023年1月からCO₂排出量実質ゼロの「レオパレスグリーンLPガス」の供給を開始。「LPWAサービス」の導入により、入居者様の安全性と利便性の向上、ガス供給業者の業務効率化を実現。



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。

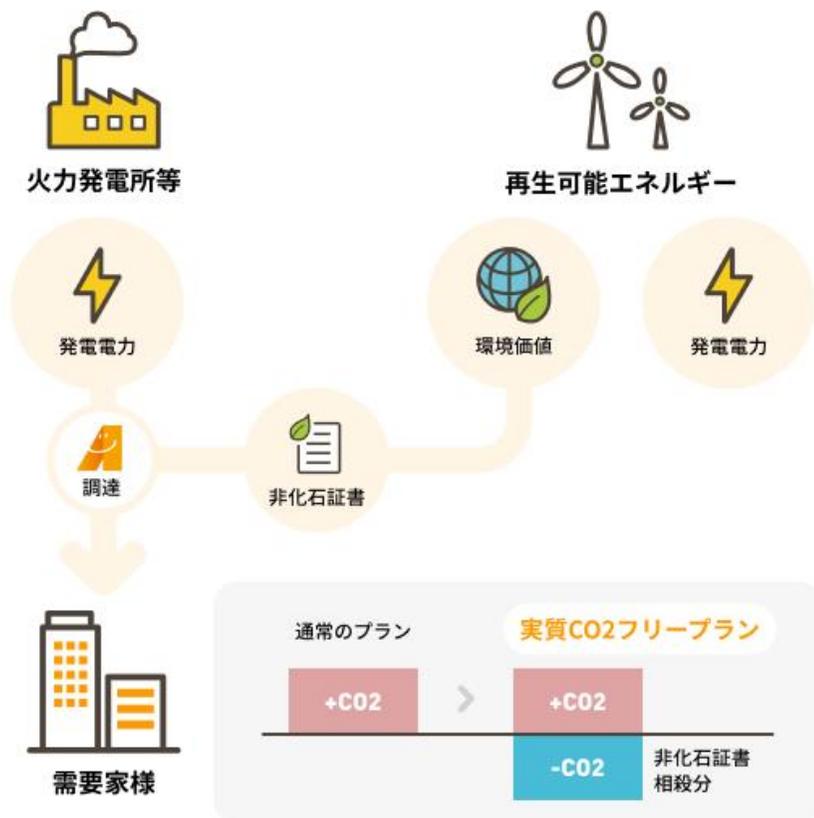
LPWAサービス

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、入居者様の安全性および利便性の向上を実現。

*LPWA : Low Power Wide Area

2024年6月より、CO₂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電気の提供を実現することで、CO₂排出量実質ゼロの賃貸住宅経営が可能に。



2024年12月末までの提供戸数は、**68,078戸**



2025年3月までに**約75,000戸**の提供を目指す
CO₂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

CO₂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、CO₂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「CO₂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。学生の皆さまが自由な進路選択を行えるよう支援するため、25年度に続き、26年度奨学生の募集を決定。

**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

*2025年1月6日付「[『レオパレス21 奨学制度』26年度奨学制度 募集要項を公開](#)」

第4章 施工不備 改修進捗状況

入居者様および建物所有者様のご協力が得られた明らかな不備のすべてについて、調査および改修などの対応が完了

明らかな不備棟の総戸数176,240戸の対象物件のうち175,119戸を調査し、調査完了率は**99.4%**。
また、明らかな不備が判明した79,362戸のうち77,196戸の改修等対応を完了し、対応完了率は**97.3%**。

(2024年12月末現在)

	明らかな不備棟数	明らかな不備棟総戸数			明らかな不備総戸数		
		①	調査完了戸数 ②	要調査戸数 ③ (①-②)	④	改修等対応完了戸数⑤	要改修戸数 ⑥ (④-⑤)
自社管理物件	8,452	141,793	141,735 (99.9%)	58	59,995	59,103 (98.5%)	892
他社管理物件	2,819	34,447	33,384 (96.9%)	1,063	19,367	18,093 (93.4%)	1,274
合計	11,271	176,240	175,119 (99.4%)	1,121	79,362	77,196 (97.3%)	2,166

- ・自社管理物件：レオパレス21が施工した物件で、入居者募集から建物管理までレオパレス21が自社で行っている物件
- ・他社管理物件：レオパレス21が施工した物件で、レオパレス21以外の他社の管理会社等で入居者募集から建物管理までを行っている物件

*2025年1月17日付「[施工不備物件への対応についてのお知らせ](#)」



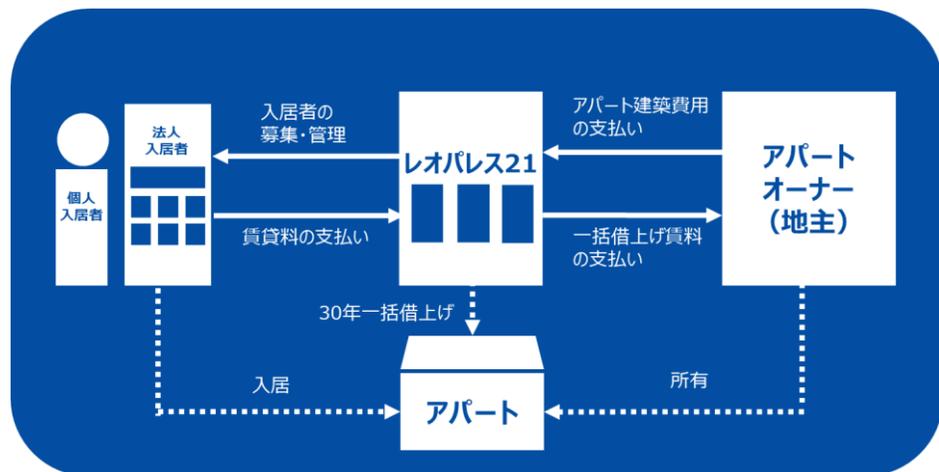
Appendix

会社データ (2024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	3,892名	単体 2,719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	38,587名 (2024年9月末現在)		

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		
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（修正計画）
平均：85.64%
期末：88.15%

●単価（修正計画）
成約家賃：YoY+5.9%
稼働家賃：YoY+4.7%

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**

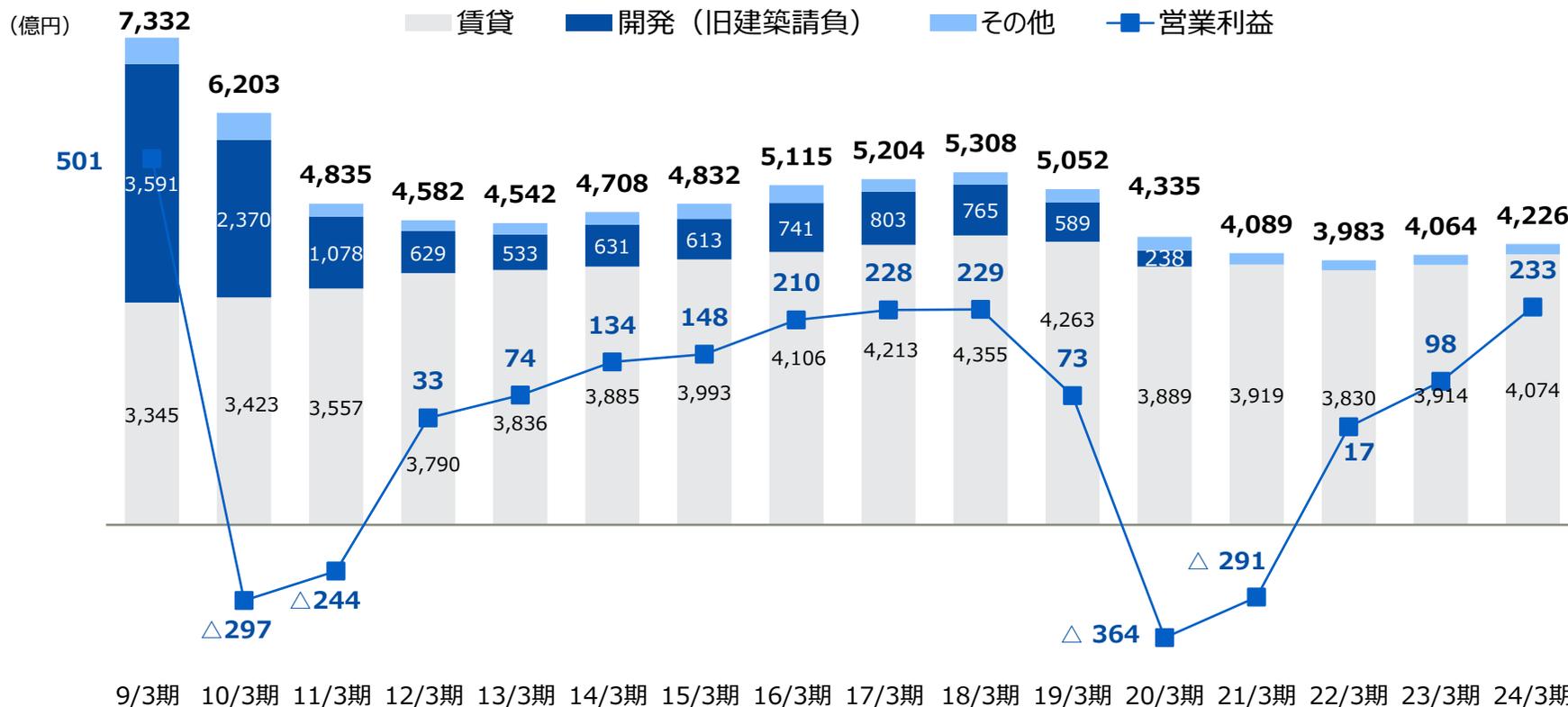
4. 中長期的な成長に向けた体制作り

**開発事業再開
の体制整備**

**ブランド戦略の
策定**

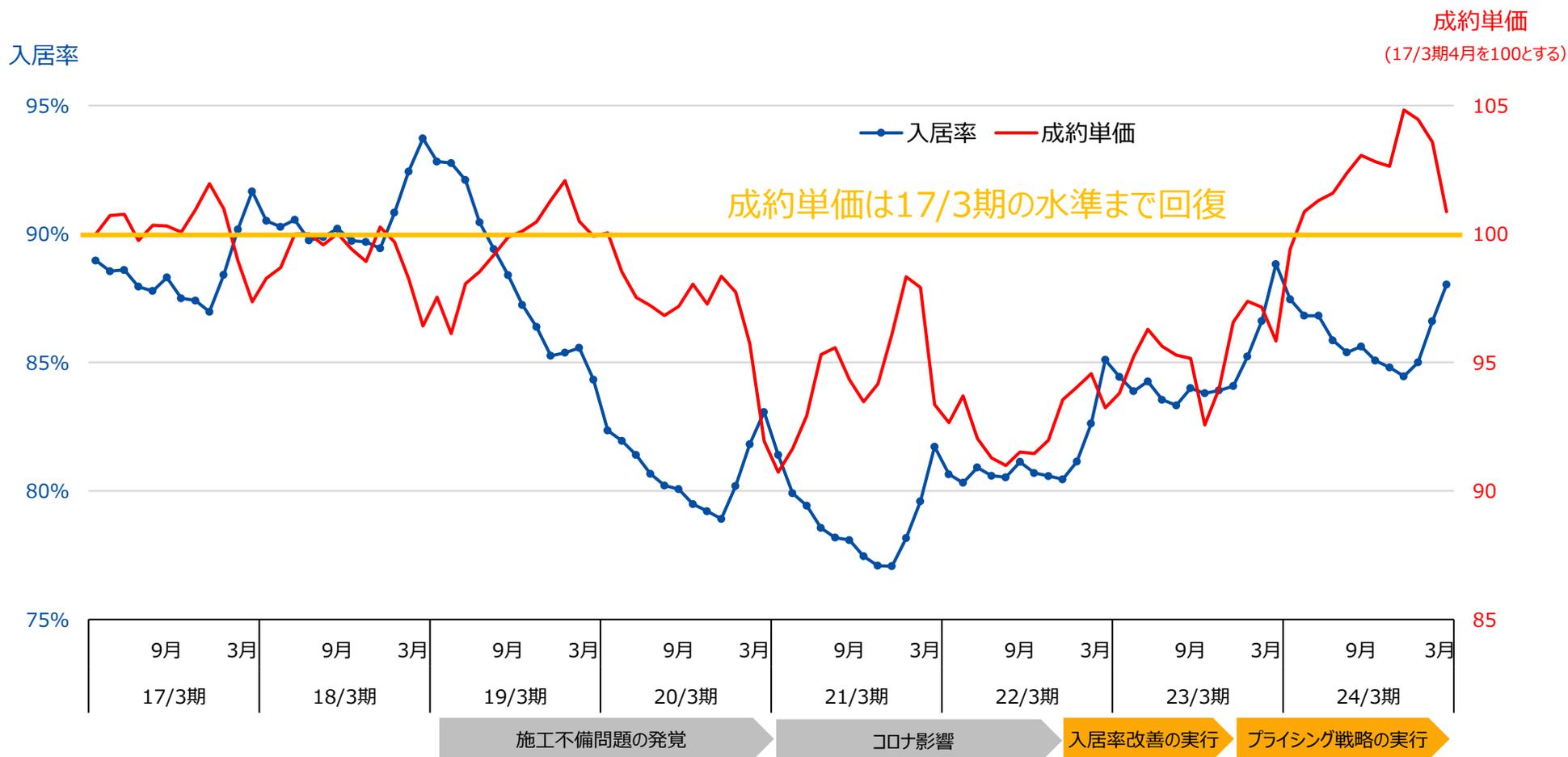
リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。

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。

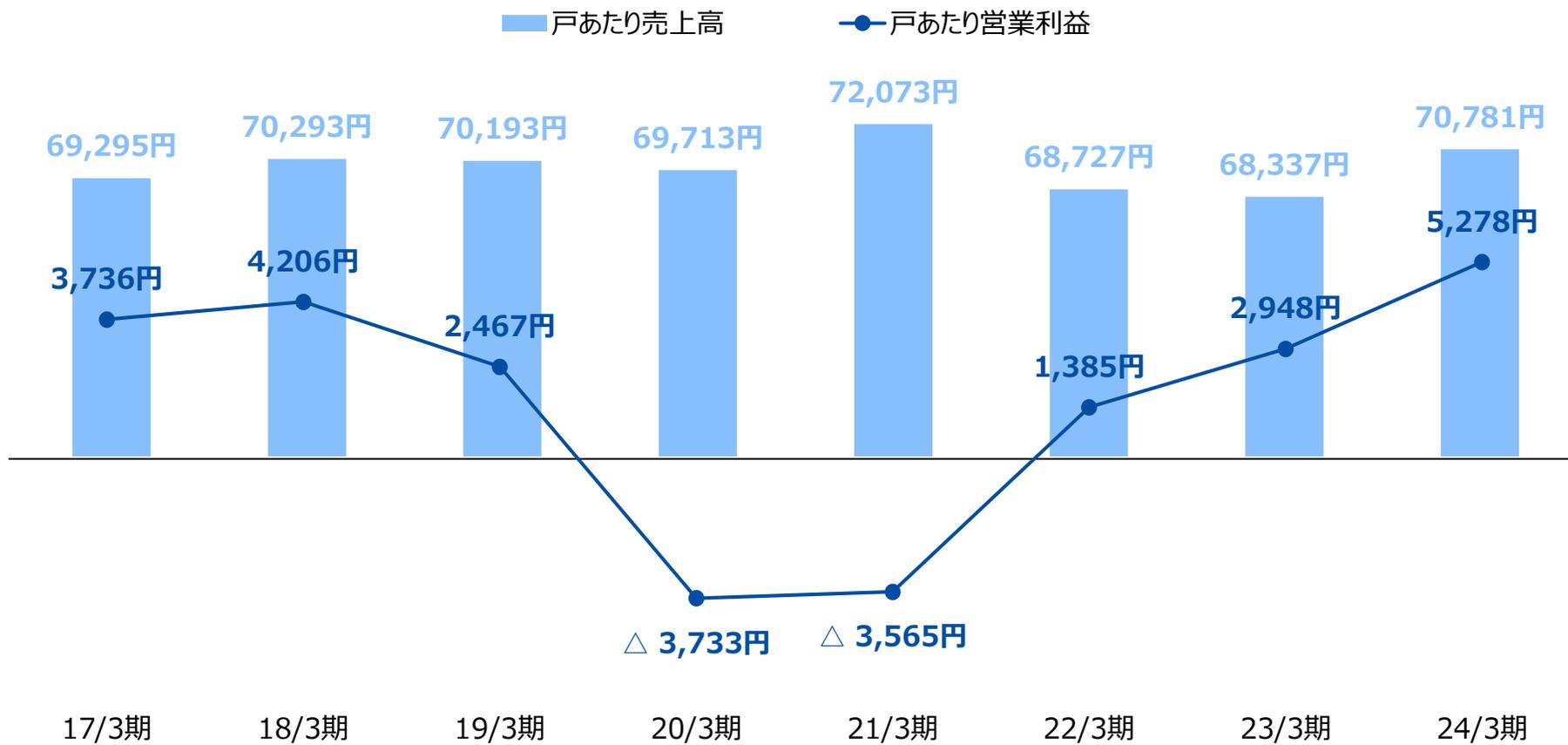


4：入居率・成約家賃単価の推移

24/3期のプライシング戦略実行により、
成約家賃単価は、17/3期の水準まで回復。



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 第三者割当 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
300億円 | ◆ 発行価額
総額約2億円 |
| ◆ 満期
2025年11月4日 | ◆ 潜在株式数
159,748,700株 |
| ◆ 金利
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 216,000株
- 未取得株式数 534,000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	取得の株数
34億円	1,145万株

配当

2024年3月期は6期ぶりに復配
2025年3月期は増配を見込む

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	5.00円	5.00円 (予想)	10.00円 (予想)

■ [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

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

