

株式会社レオパレス21  
2024年3月期 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 2024年3月期 決算概要 / 2025年3月期 経営計画	6
第2章 賃貸事業の状況	16
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

## 自己株取得

2023年7月6日から2024年1月5日にかけて、**総額34億円・1,145万株**の自己株取得を実行

## 配当

24/3期は**期末配当1株当たり5円**、25/3期は**配当1株当たり年間10円**を予定

## 賃貸

24/3期の**成約家賃単価はYoY+7.1%**、**稼働家賃単価はYoY+2.8%**  
 家賃単価は施工不備問題発覚前を上回る水準まで改善  
 24/3期末時点の法人利用戸数は300,482戸と、期末時点としては18/3期に次ぐ水準

## PL・BS

**営業利益233億円**、**純利益420億円**であり、いずれも前期比・計画比大幅にプラス  
 自己資本比率は22/3期の0.7%から31.2%まで大幅上昇

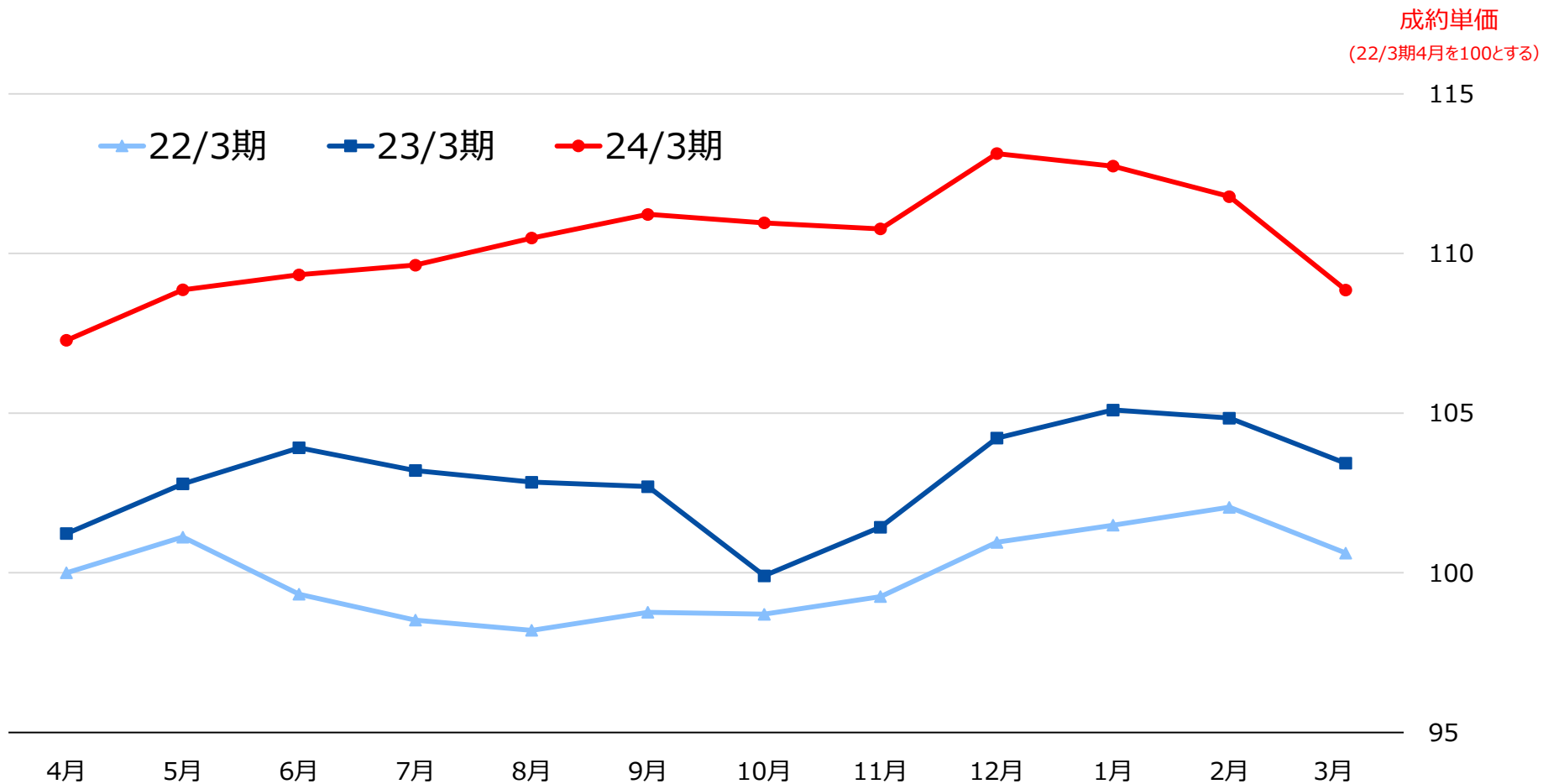
## 施工不備対応

2024年12月末までの明らかな不備解消を目指す  
 今後の予測改修戸数は、24年1月末から約3,700戸減少の**約16,400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

24/3期はプライシング戦略の実行により、  
成約家賃単価は前期比大幅プラスで推移。



## 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**

第1章

2024年3月期 決算概要 / 2025年3月期 経営計画

家賃単価の上昇・人件費の抑制により、売上高及び各段階利益は計画を達成。  
法人税等調整額（益）の計上により、純利益は計画比+251%。

(百万円)	前期比	23/3期 実績	24/3期 実績	24/3期 修正計画	計画比	増減要因
売上高	+16,222	406,449	<b>422,671</b>	421,700	+971	■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+9億円
売上原価	+673	353,163	<b>353,836</b>	354,200	△363	■売上原価 空室損失引当金10億円繰入れも、 物件メンテナンス単価の抑制により、 計画比△3億円
売上総利益	+15,549	53,285	<b>68,835</b>	67,500	+1,335	
%	+3.2p	13.1%	<b>16.3%</b>	16.0%	+0.3p	
販管費	+2,114	43,406	<b>45,521</b>	49,400	△3,878	■販管費 中途採用の抑制により、計画比△38億円
営業利益	+13,434	9,879	<b>23,313</b>	18,100	+5,213	
%	+3.1p	2.4%	<b>5.5%</b>	4.3%	+1.2p	■特別利益 孫会社株式譲渡により、 子会社売却益+6億円
EBITDA	+11,525	16,449	<b>27,974</b>	24,700	+3,274	■特別損失 資材価格の高騰や外注工事比率の上昇等 により、補修工事関連損失27億円を計上
経常利益	+12,949	6,526	<b>19,476</b>	14,100	+5,376	
純利益	+22,251	19,810	<b>42,062</b>	12,000	+30,062	■純利益 法人税等調整額（益）265億円を計上
EPS	+70.69円	60.22円	<b>130.91円</b>	36.93円	+93.98円	

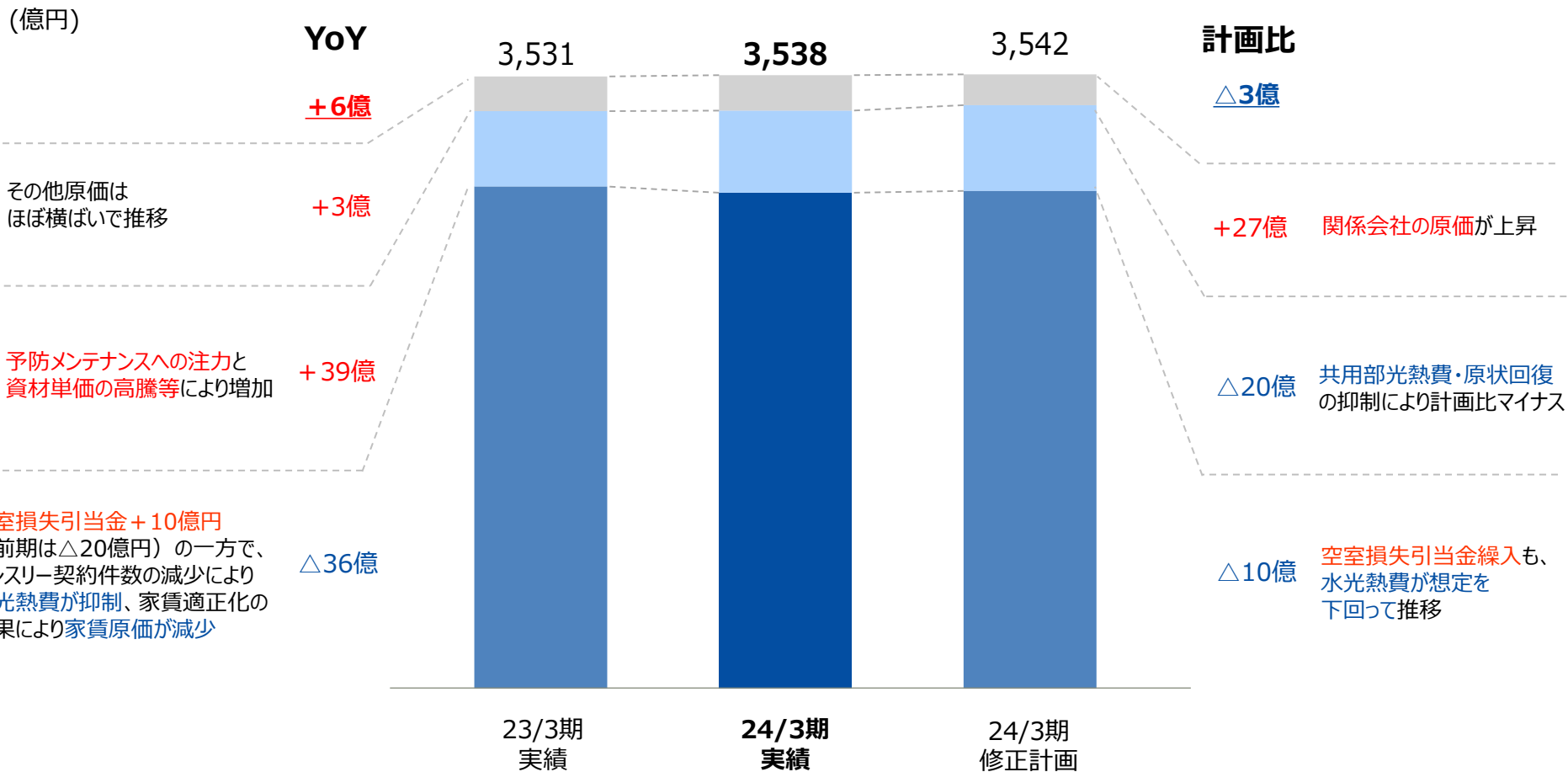
24/3期4Qは、販管費の抑制と法人税等調整額（益）の計上により、  
営業利益から純利益にかけて計画比大幅プラス。

(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	実績	修正計画	実績
売上高	101,406	101,053	101,056	102,931	104,900	106,375	104,200	105,472	104,000	104,728	105,900	<b>106,095</b>
売上原価	86,908	87,597	87,315	91,341	88,500	88,308	88,300	87,771	87,300	87,627	90,900	<b>90,128</b>
売上総利益	14,498	13,456	13,740	11,590	16,400	18,066	15,900	17,701	16,700	17,100	15,000	<b>15,966</b>
販管費	10,919	10,073	9,934	12,479	12,000	10,444	12,300	10,495	13,400	11,918	15,000	<b>12,662</b>
営業利益	3,579	3,383	3,806	△889	4,400	7,622	3,600	7,205	3,300	5,181	0	<b>3,304</b>
経常利益	2,643	2,790	3,014	△1,921	3,200	6,851	2,500	6,259	2,200	3,455	△1,200	<b>2,909</b>
純利益	1,630	2,061	1,857	14,261	2,500	6,627	2,000	5,222	1,600	3,028	△1,500	<b>27,183</b>



空室損失引当金の繰入れによる増加の一方で、  
 マンスリー契約に伴う水光熱費の抑制等により、概ね計画通りの着地。

■ 賃貸営業原価 ■ 賃貸管理原価 ■ その他





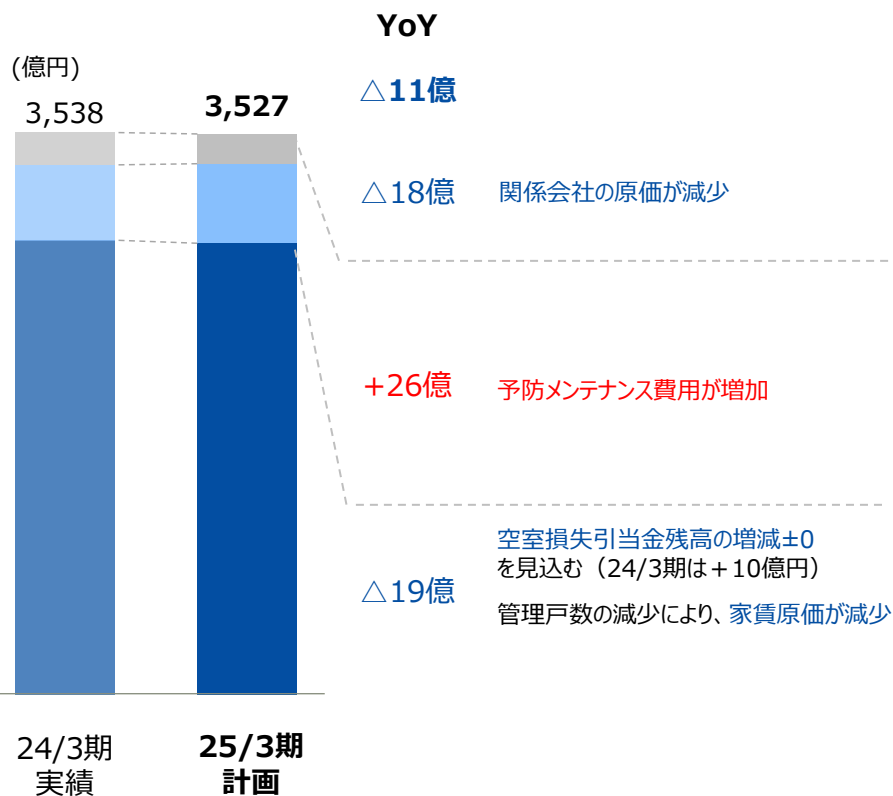
25/3期は、収益最適化戦略を実行し、入居率および稼働家賃単価の引き上げによる収益の最大化を図る。

(百万円)	25/3期 計画				通期	前期比	増減要因
	1Q	2Q	3Q	4Q			
売上高	106,900	106,200	106,700	108,800	428,600	+5,928	稼働家賃単価が上昇
売上原価	87,200	87,900	88,400	89,200	352,700	△1,136	管理戸数減少と関係会社原価減少により、YoY△11億円
売上総利益	19,700	18,300	18,300	19,600	75,900	+7,064	空室損失引当金の残高は±0円を見込む(24/3期は+10億円)
%	18.4%	17.2%	17.2%	18.0%	17.7%	+1.4p	
販管費	11,600	11,800	11,900	14,000	49,300	+3,778	
営業利益	8,100	6,500	6,400	5,600	26,600	+3,286	従業員数の増加と待遇改善により、人件費が増加
%	7.6%	6.1%	6.0%	5.1%	6.2%	+0.7p	
EBITDA	9,100	7,400	7,200	6,400	30,100	+2,125	
経常利益	7,700	6,100	6,000	5,100	24,900	+5,423	4Qに繰延税金資産の取崩しを見込む
純利益	7,100	5,700	5,600	△3,900	14,500	△27,562	
EPS	22.35円	17.94円	17.63円	△12.28円	45.64円	△85.27円	

25/3期は、スリム化したコスト構造を維持しつつ、物件メンテナンスおよび人的資本への積極投資を実施。

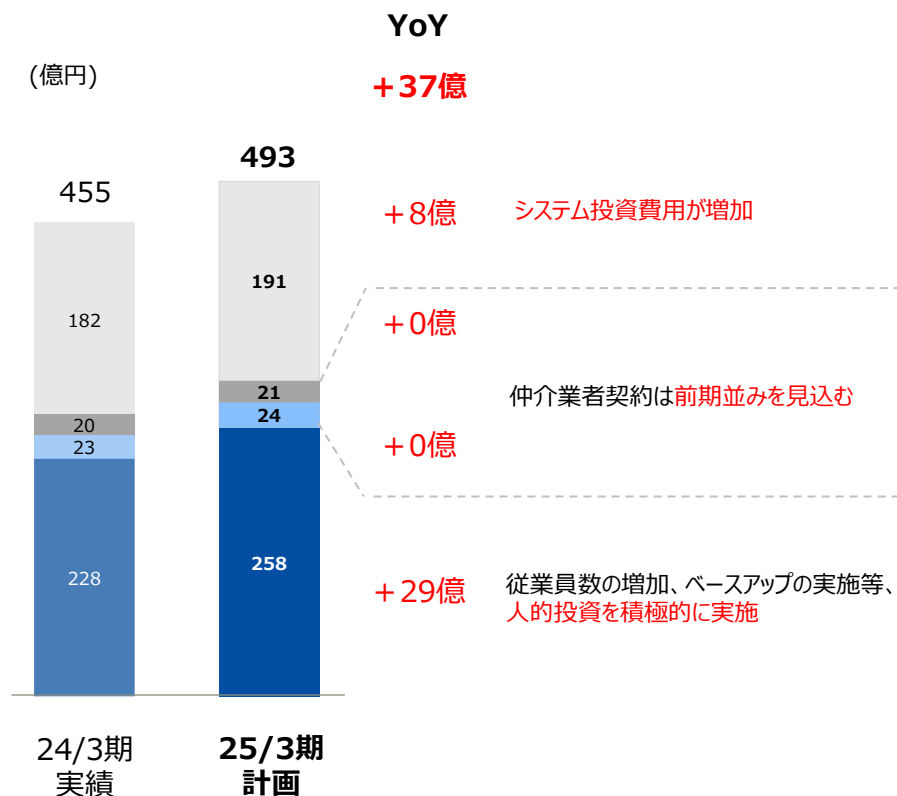
売上原価

■ 賃貸営業原価 ■ 賃貸管理原価 ■ その他原価



販管費

■ 人件費 ■ 広告宣伝費 ■ 販売手数料 ■ その他



\*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)	23/3期末	24/3期末	YoY	QoQ	増減要因
現金及び預金	53,560	<b>68,627</b>	+15,066	+8,267	■ 現金及び預金 営業キャッシュフローの改善により、 QoQ+82億円、YoY+150億円
売掛金	8,121	<b>7,670</b>	△451	+870	
資産合計	166,548	<b>205,000</b>	+38,451	+34,258	
有利子負債*	31,849	<b>30,879</b>	△969	△7	■ 補修工事関連損失引当金 (流動66億円、固定86億円) 改修の進捗により、YoY△22億円
補修工事関連損失引当金	17,583	<b>15,339</b>	△2,243	+504	
空室損失引当金	3,590	<b>4,683</b>	+1,093	+1,093	■ 空室損失引当金(流動0億円、固定46億円) 一部物件の収益悪化を見込み、4Qに10億円の繰入れ
負債合計	133,625	<b>133,320</b>	△305	+8,453	
資本金	100	<b>100</b>	±0	±0	
資本剰余金	136,240	<b>30,121</b>	△106,118	+745	
利益剰余金	△116,006	<b>32,867</b>	+148,873	+27,183	■ 利益剰余金 2023年6月の欠損填補、純利益の計上により、 YoY+1,488億円
自己株式	△205	<b>△4,359</b>	△4,153	△745	
株主資本	20,128	<b>58,729</b>	+38,600	+27,183	■ 自己株式 自己株式の取得及び従業員向けインセンティブ・プランの 導入により、YoY△41億円
その他の包括利益累計額	3,986	<b>5,175</b>	+1,188	△1,501	
自己資本	24,115	<b>63,904</b>	+39,789	+25,681	
(自己資本比率)	14.5%	<b>31.2%</b>	+16.7p	+8.8p	
新株予約権	284	<b>242</b>	△42	±0	
非支配株主持分	8,522	<b>7,532</b>	△989	+123	
純資産合計	32,922	<b>71,679</b>	+38,757	+25,804	

\*有利子負債=借入金+リース債務

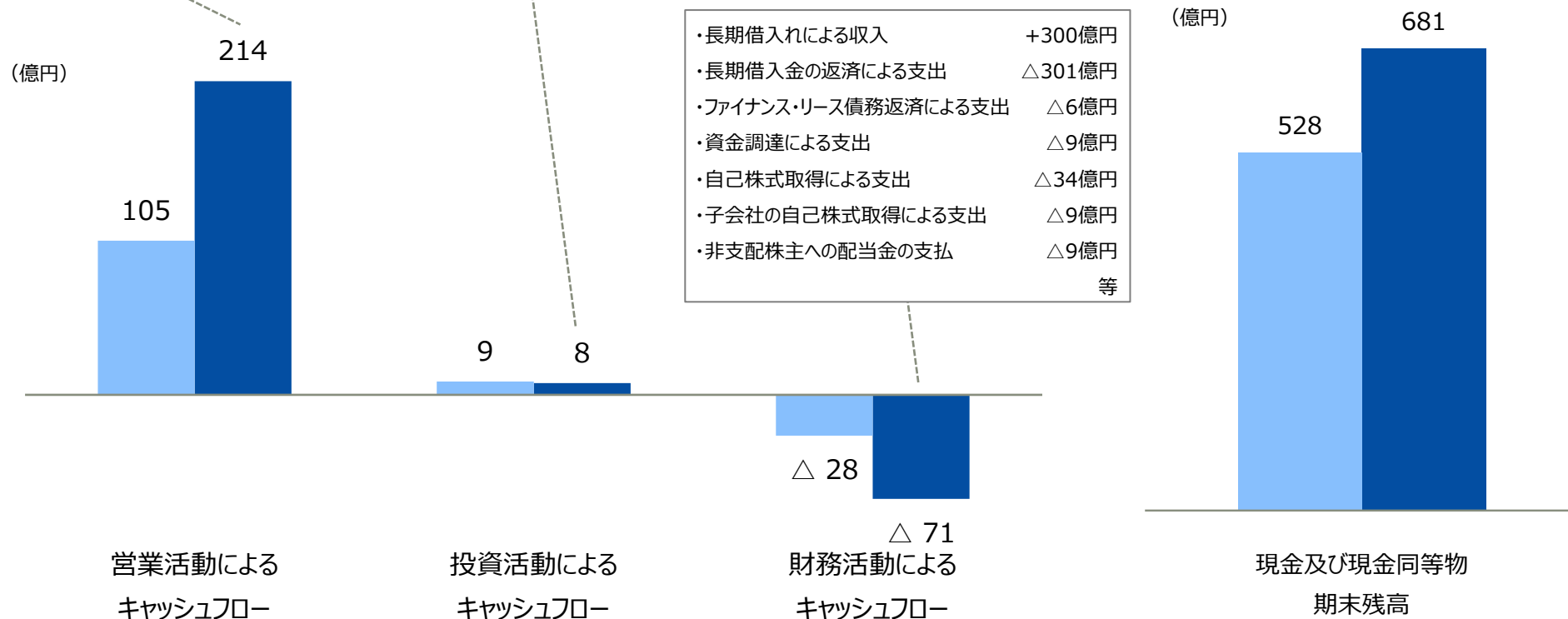
賃貸事業収入の改善により、営業CFは214億円(YoY+108億円)。

・税金等調整前純利益	+170億円
・減価償却費	+46億円
・空室損失引当金の増加	+10億円
・前受金の減少	△10億円
・補修工事関連支払	△50億円
等	

・有形固定資産の取得による支出	△2億円
・連結の範囲変更を伴う 子会社株式売却による収入	+11億円
・定期預金の預入による支出	△9億円
・定期預金の払戻による収入	+7億円
等	

・長期借入れによる収入	+300億円
・長期借入金の返済による支出	△301億円
・ファイナンス・リース債務返済による支出	△6億円
・資金調達による支出	△9億円
・自己株式取得による支出	△34億円
・子会社の自己株式取得による支出	△9億円
・非支配株主への配当金の支払	△9億円
等	

■ 23/3期 ■ 24/3期



## 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

2018年3月期以来、6期ぶりの復配を目指し、  
配当方針を変更

## 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。

## 配当予想（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	10.00円

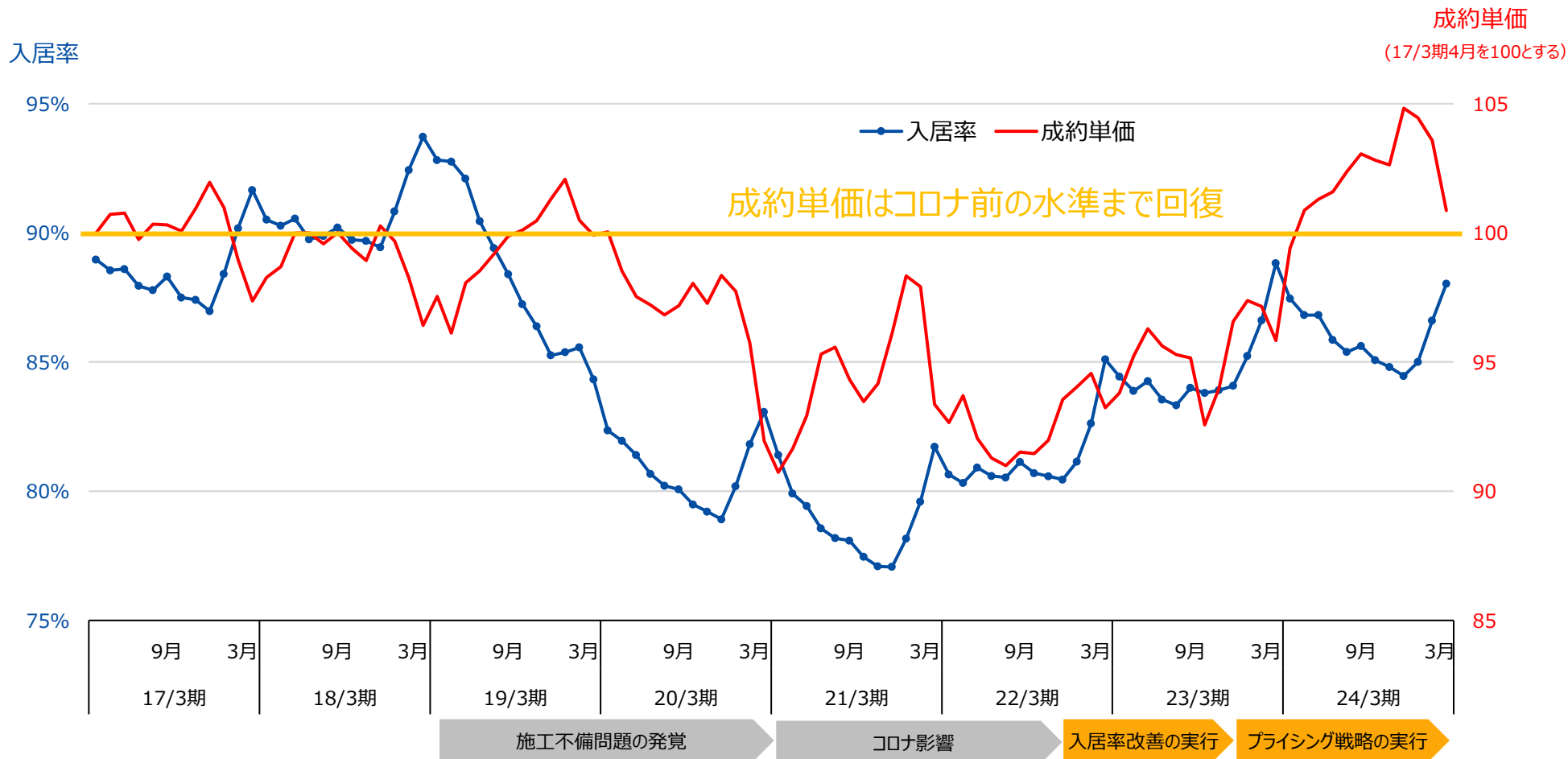
\*2024年6月27日開催予定の第51期定時株主総会に付議予定

## 第2章 ▶ 貸貸事業の状況

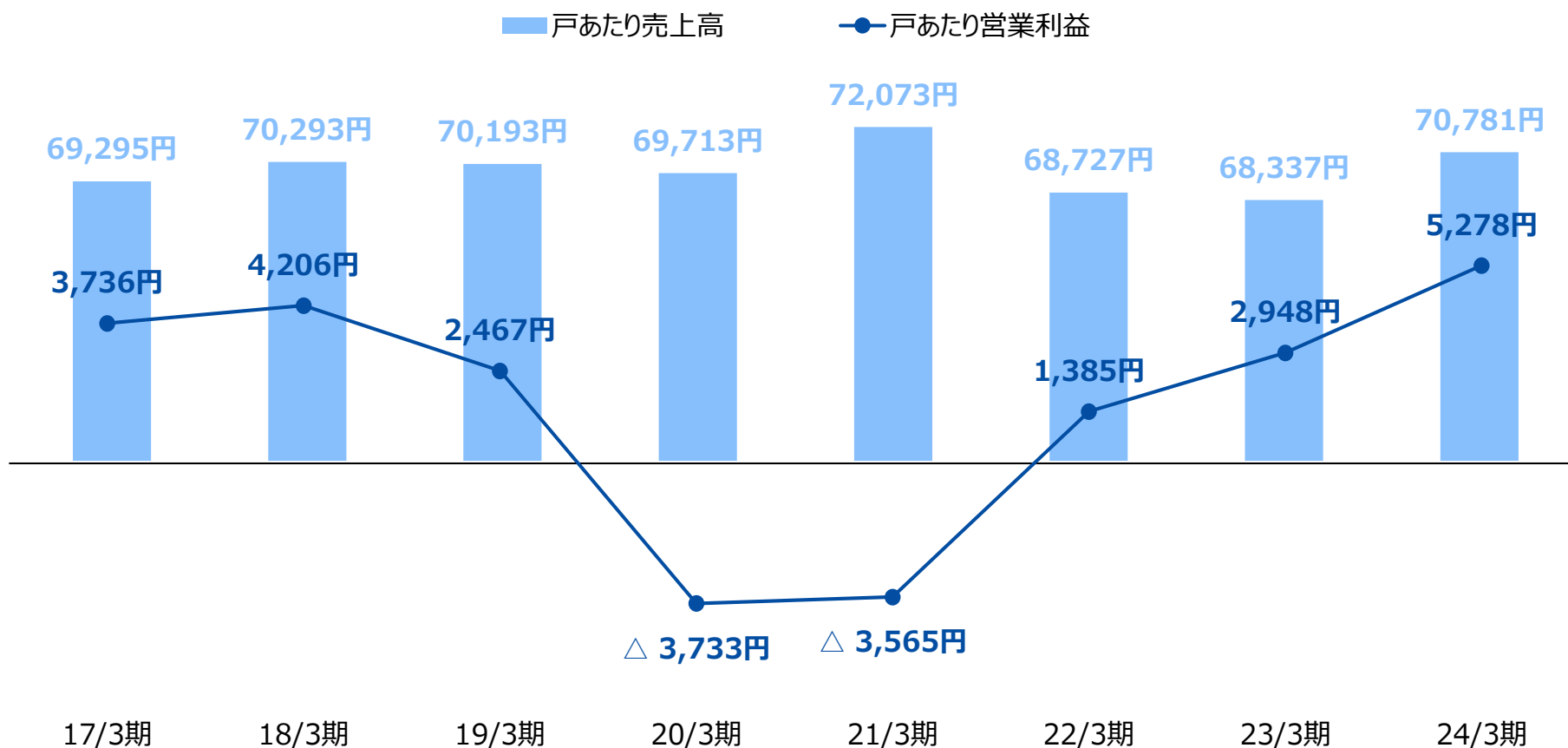
---



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。

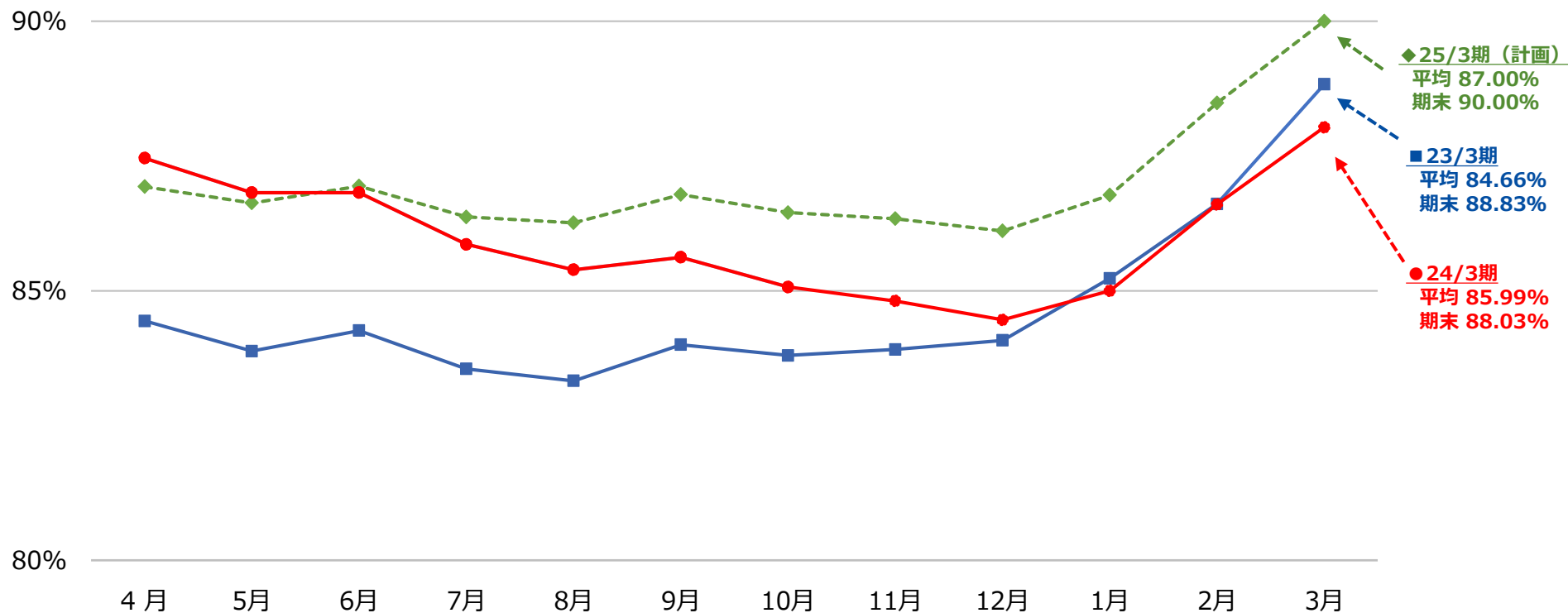


家賃単価の改善とコスト最適化により、入居1戸あたりの利益単価は過去最大水準まで改善。  
収益性を維持しつつ入居率の向上を図ることで、さらなる利益成長を目指す。



\*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

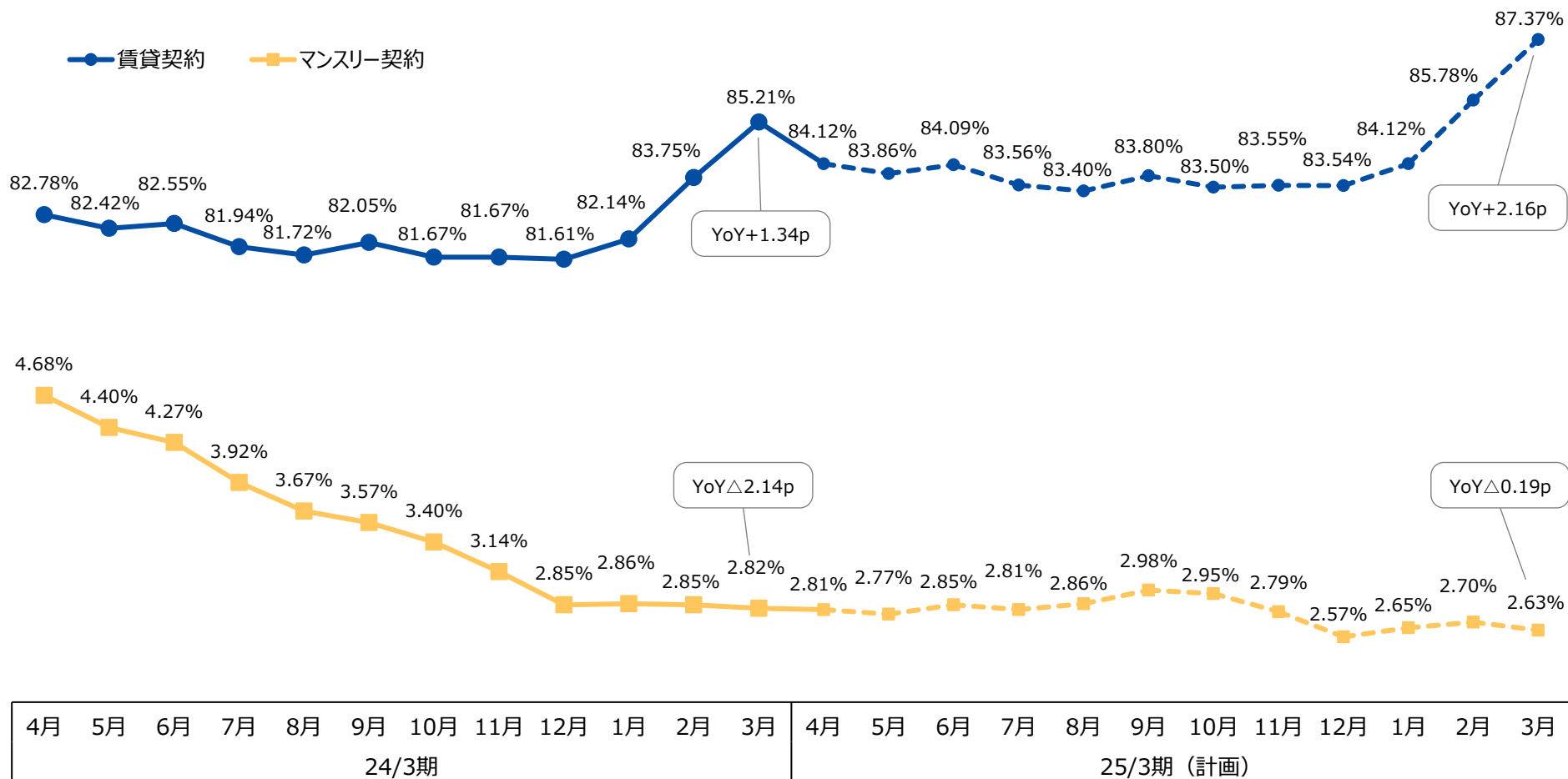
24/3期の期末入居率は88.03%（YoY△0.80p）、平均入居率は85.99%（YoY+1.33p）。  
 25/3期は、収益最適化戦略の実行（入居率の向上・適正なプライシング）により、収益の最大化を図る。



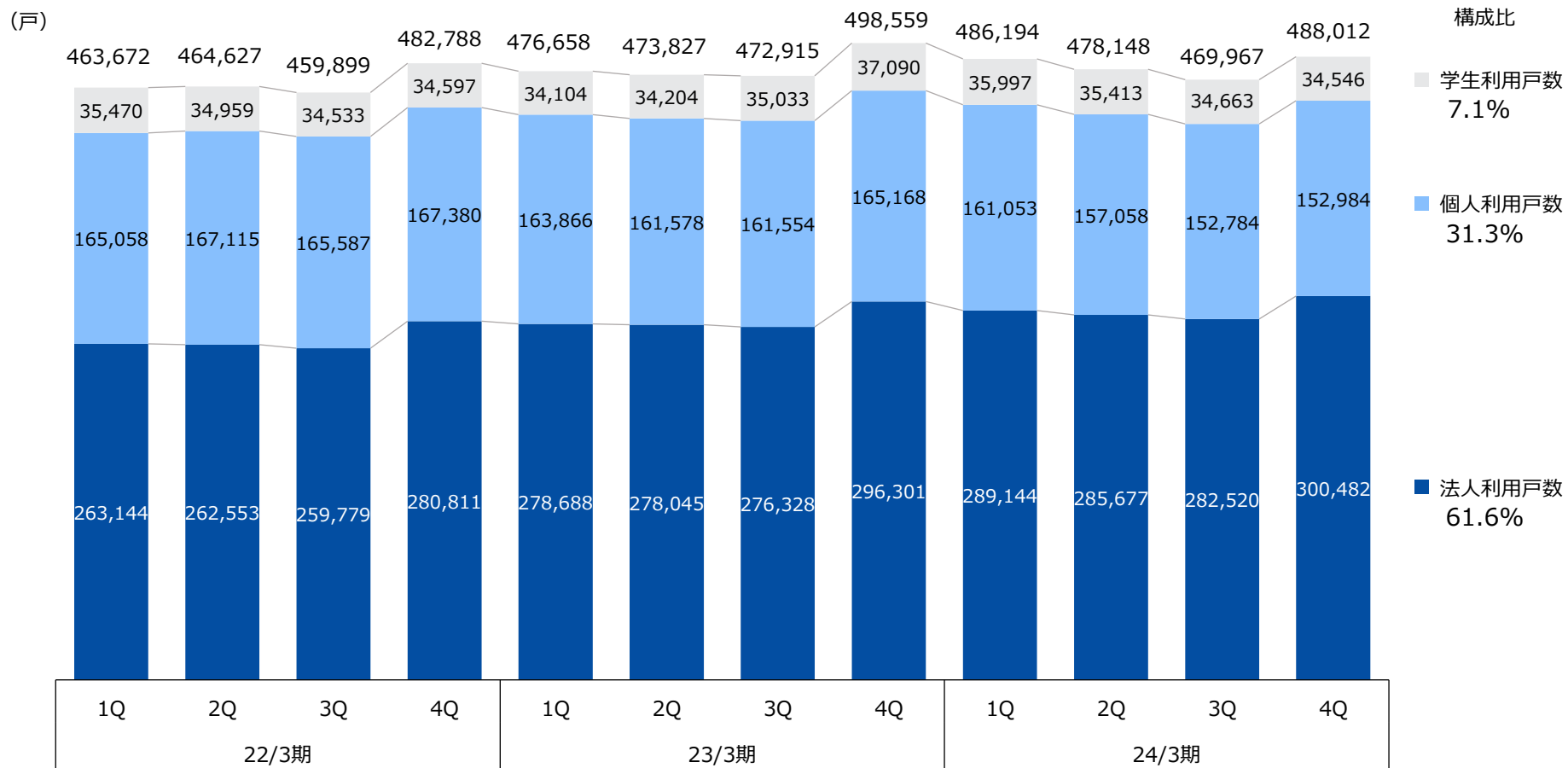
	4月	5月	6月	4-6月 平均	7月	8月	9月	7-9月 平均	10月	11月	12月	10-12月 平均	1月	2月	3月	1-3月 平均	通期平均
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.62%	85.07%	84.81%	84.46%	84.78%	85.00%	86.60%	88.03%	86.54%	85.99%
YoY	+3.02p	+2.94p	+2.56p	+2.84p	+2.31p	+2.06p	+1.62p	+1.99p	+1.27p	+0.90p	+0.38p	+0.85p	△0.23p	△0.01p	△0.80p	△0.35p	+1.33p

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

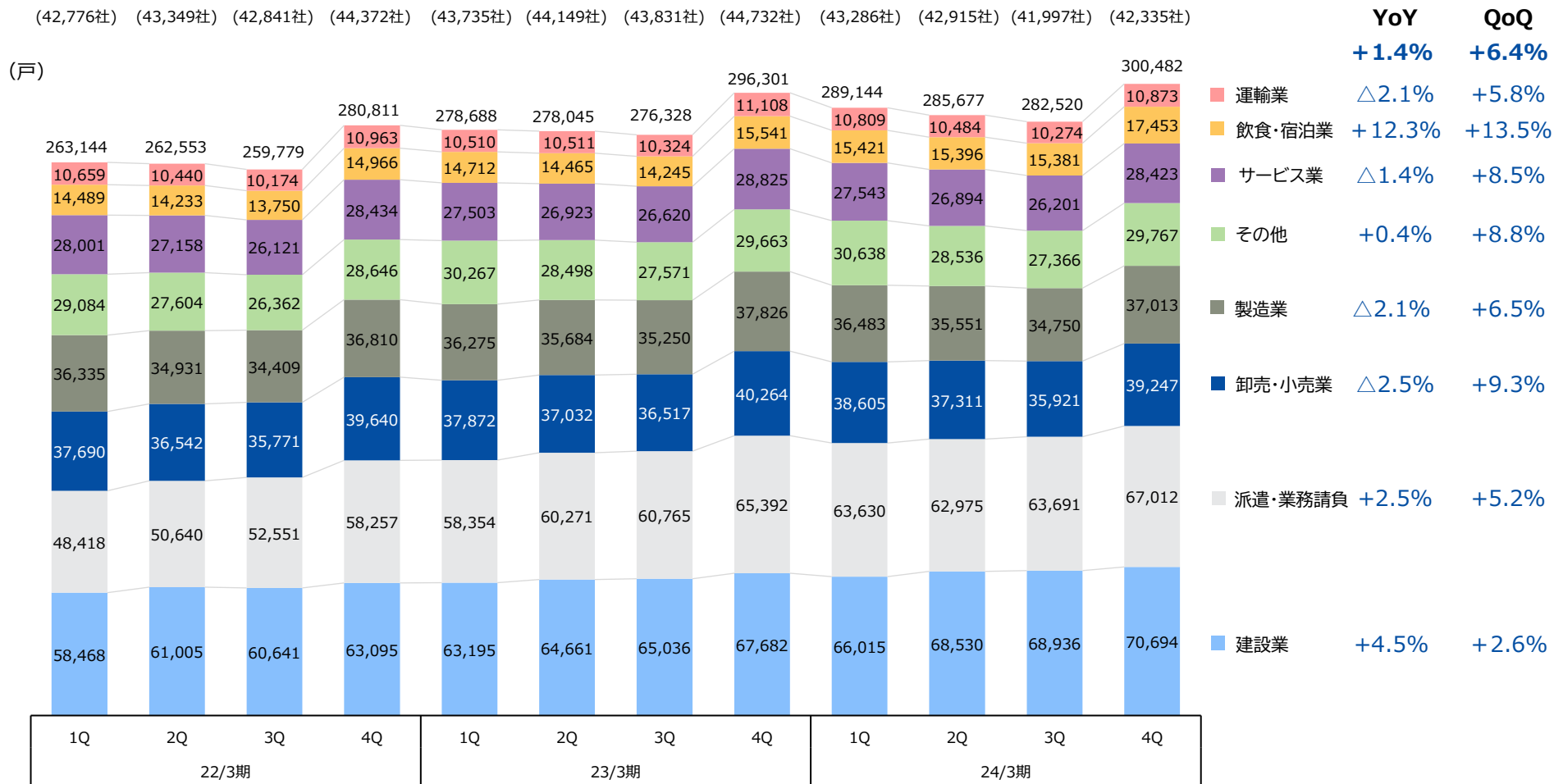
24/3期は、低収益プランであるマンスリー契約抑制の方針をとったことにより、全体入居率は24/3期の計画を未達となったが、収益は大きく改善。



24/3期末の法人利用戸数は30万482戸となり、18/3期末の30万9,062戸に次ぐ高水準。  
法人利用の構成比は、過去最大となる61.6%。



建設業、派遣・業務請負は引き続き堅調に推移し、ともに過去最大の利用戸数。  
 飲食・宿泊業は、コロナ規制の緩和から社宅需要が増加したことにより、YoY・QoQともに大幅プラス。

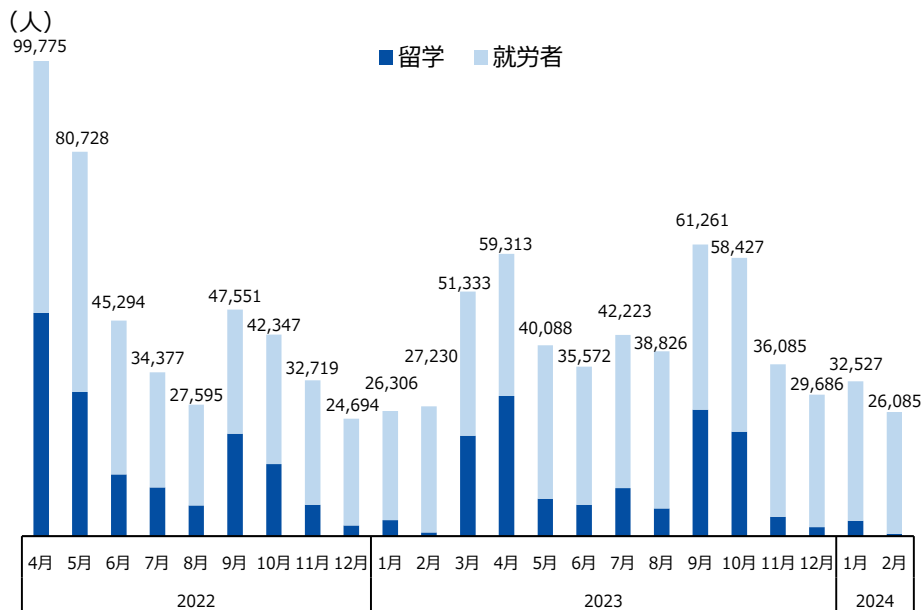


個人契約の約2.4万戸に法人契約の約2.3万戸を加えると外国籍入居者全体は約4.7万戸であり、利用戸数全体の9.7%相当（YoY+1.3p、QoQ+0.5p）。

契約件数（個人契約）

**24/3期 実績：12,201件**  
（計画比+47件、YoY+190件）

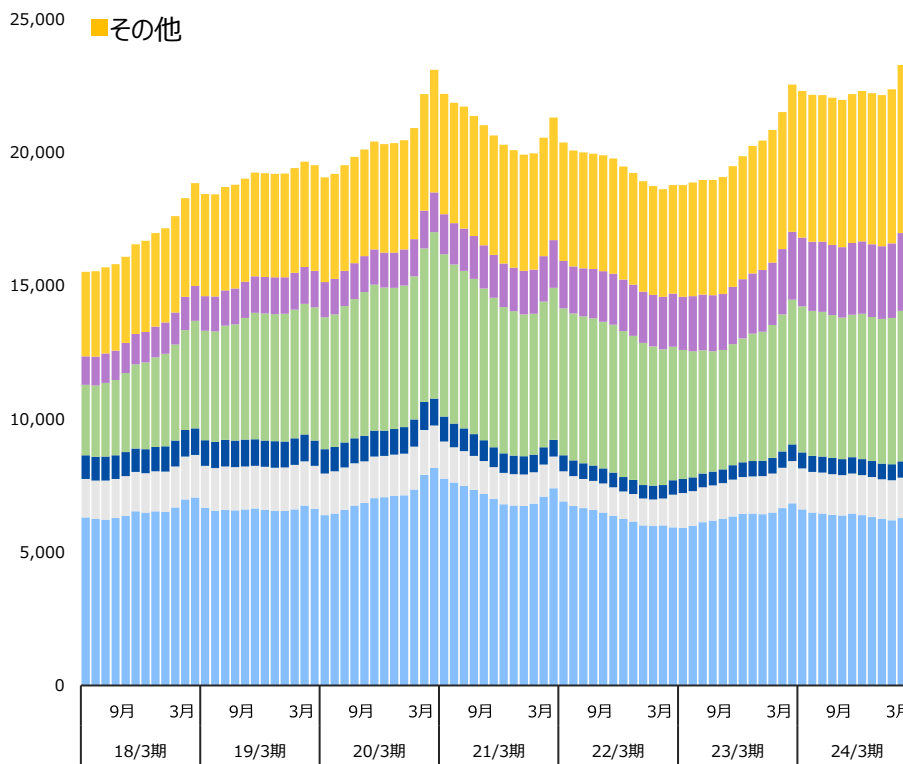
マーケットデータ（新規入国者数の推移）\*



利用戸数（個人契約）の推移

■ 中国 ■ 韓国 ■ 台湾  
■ ベトナム ■ その他東南アジア  
■ その他

**24/3期末：24,357戸**  
(YoY+8.1%、QoQ+10.0%)



\*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

富山県・石川県は能登半島地震復興支援により、YoY・QoQともに増加。

首都圏は外国籍の需要増加により、高い入居率を維持。

東北・九州エリアは風力発電所などの建設プロジェクト終了に伴い、入居率はYoYで下落基調。

(千戸、%)	24/3期 4Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	84%	+1p	+1p
青森県	4	77%	△6p	+3p
岩手県	3	85%	△8p	+1p
宮城県	9	82%	△7p	+2p
秋田県	2	83%	△8p	+4p
山形県	4	79%	△10p	+0p
福島県	10	85%	△0p	+1p
茨城県	15	88%	△1p	+4p
栃木県	11	83%	△4p	+2p
群馬県	11	85%	+1p	+3p
埼玉県	45	91%	+1p	+4p
千葉県	33	89%	+2p	+7p
東京都	43	95%	+1p	+5p
神奈川県	40	91%	△2p	+5p
新潟県	8	83%	△4p	+3p
富山県	5	93%	+8p	+13p

(千戸、%)	24/3期 4Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	97%	+16p	+13p
福井県	4	83%	△5p	+5p
山梨県	4	92%	+2p	+7p
長野県	11	90%	△3p	+2p
岐阜県	7	82%	△5p	+2p
静岡県	24	84%	+2p	+1p
愛知県	41	89%	△2p	+2p
三重県	11	74%	△3p	+3p
滋賀県	8	91%	△4p	+4p
京都府	9	93%	+1p	+7p
大阪府	30	88%	+0p	+5p
兵庫県	21	88%	△1p	+3p
奈良県	3	92%	+1p	+2p
和歌山県	3	77%	△5p	+2p
鳥取県	2	85%	△3p	+0p
島根県	2	96%	+2p	△1p

(千戸、%)	24/3期 4Q			
	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	12	80%	△3p	+0p
広島県	13	90%	△1p	+4p
山口県	7	91%	+1p	+3p
徳島県	2	72%	△7p	△2p
香川県	4	81%	△1p	+3p
愛媛県	4	80%	△3p	+2p
高知県	2	81%	△6p	+0p
福岡県	19	91%	+1p	+4p
佐賀県	3	93%	+1p	+4p
長崎県	2	91%	△5p	+2p
熊本県	7	84%	△11p	△6p
大分県	4	82%	△2p	+6p
宮崎県	2	93%	+5p	+3p
鹿児島県	3	81%	△11p	+0p
沖縄県	5	99%	+2p	+1p
合計	554	88%	△1p	+4p

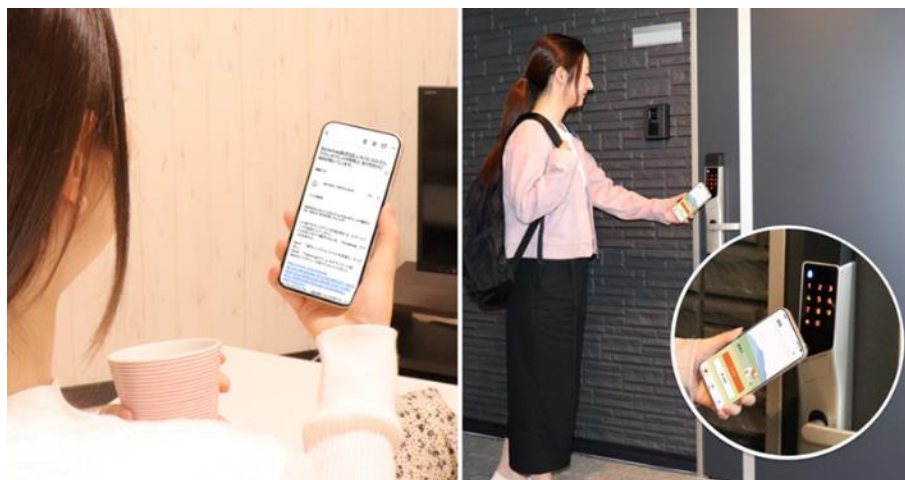


## 第3章 ▶ サステナビリティ推進

---

2024年3月末のスマートロック設置戸数は約25万戸。  
 2024年1月～3月においては、約5万8,000件の物理鍵の受け渡しが必要に。  
 1戸あたり平均42分の削減、年間で約14万時間を削減。

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

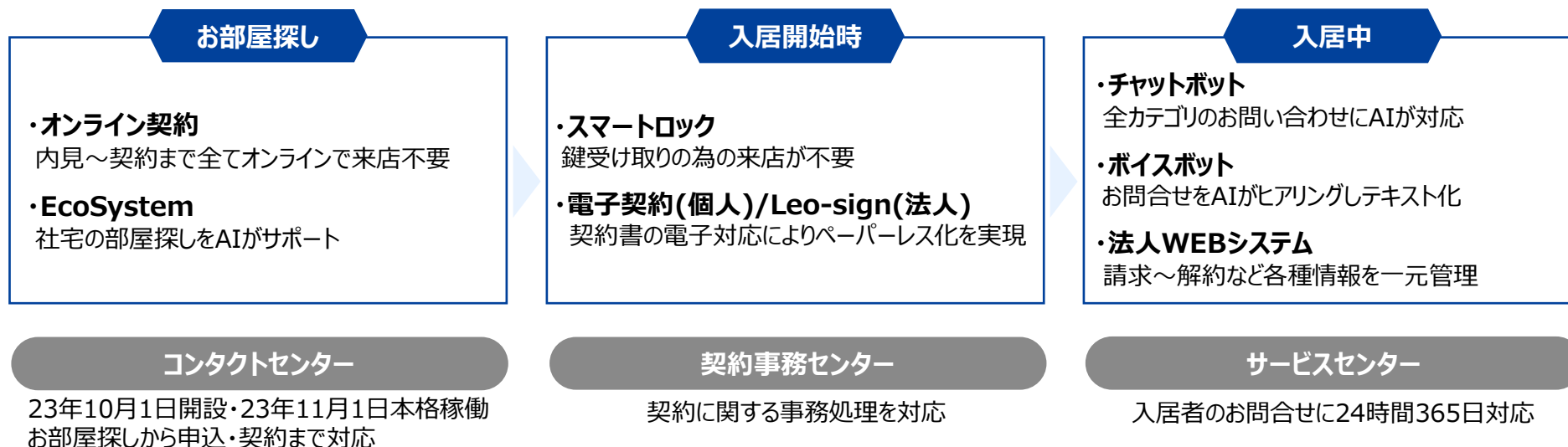
生産性の向上



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

\*2024年5月9日付「スマートロックの導入で繁忙期3ヶ月の鍵受け渡し5万回超を削減」

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。

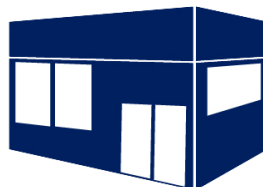


**店舗集約**

109拠点



72拠点

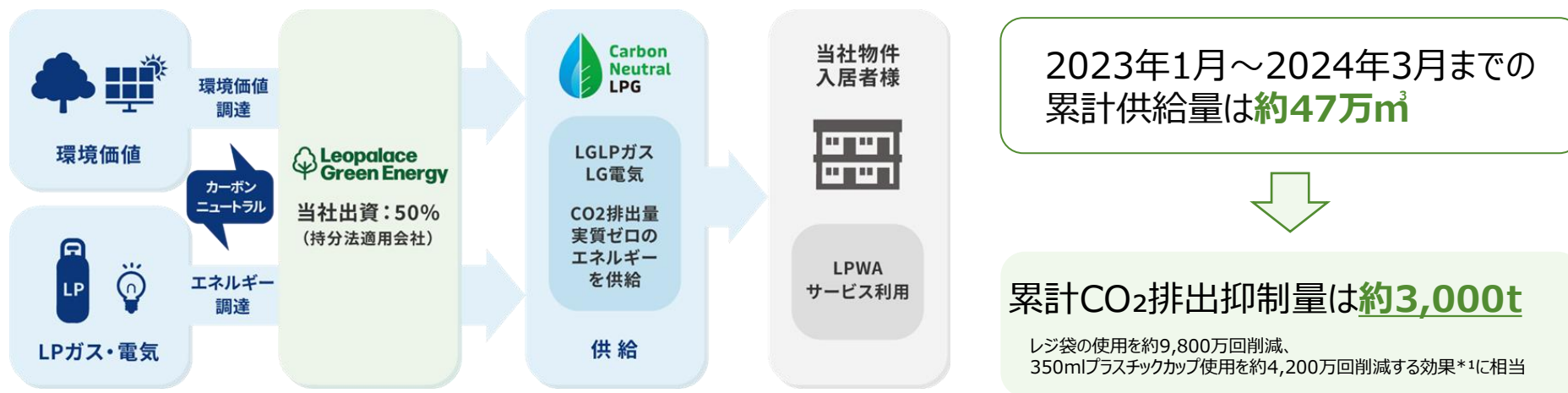


バックオフィス業務のDX化



\*2023年9月29日付「[DX戦略]の一環として拠点集約を実施」

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電気も準備が整い次第供給予定。



### 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」

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16,400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**14,018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2,390戸**を合わせた、**約16,400戸**の改修を見込む

(2024年4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	117,964	68,059	54,744	9,950
その他シリーズ	23,802	3,763	58,266	26,255	13,576	6,450
合計	39,085	11,271	176,230	94,284	68,320	16,400

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。**



Appendix

---

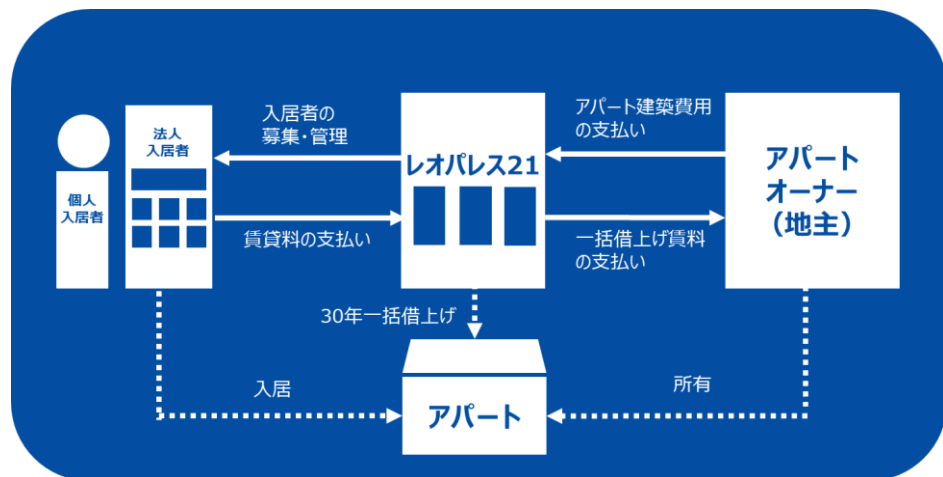


## 会社データ (2024年3月末現在)

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 3,853名 単体 2,690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

## 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



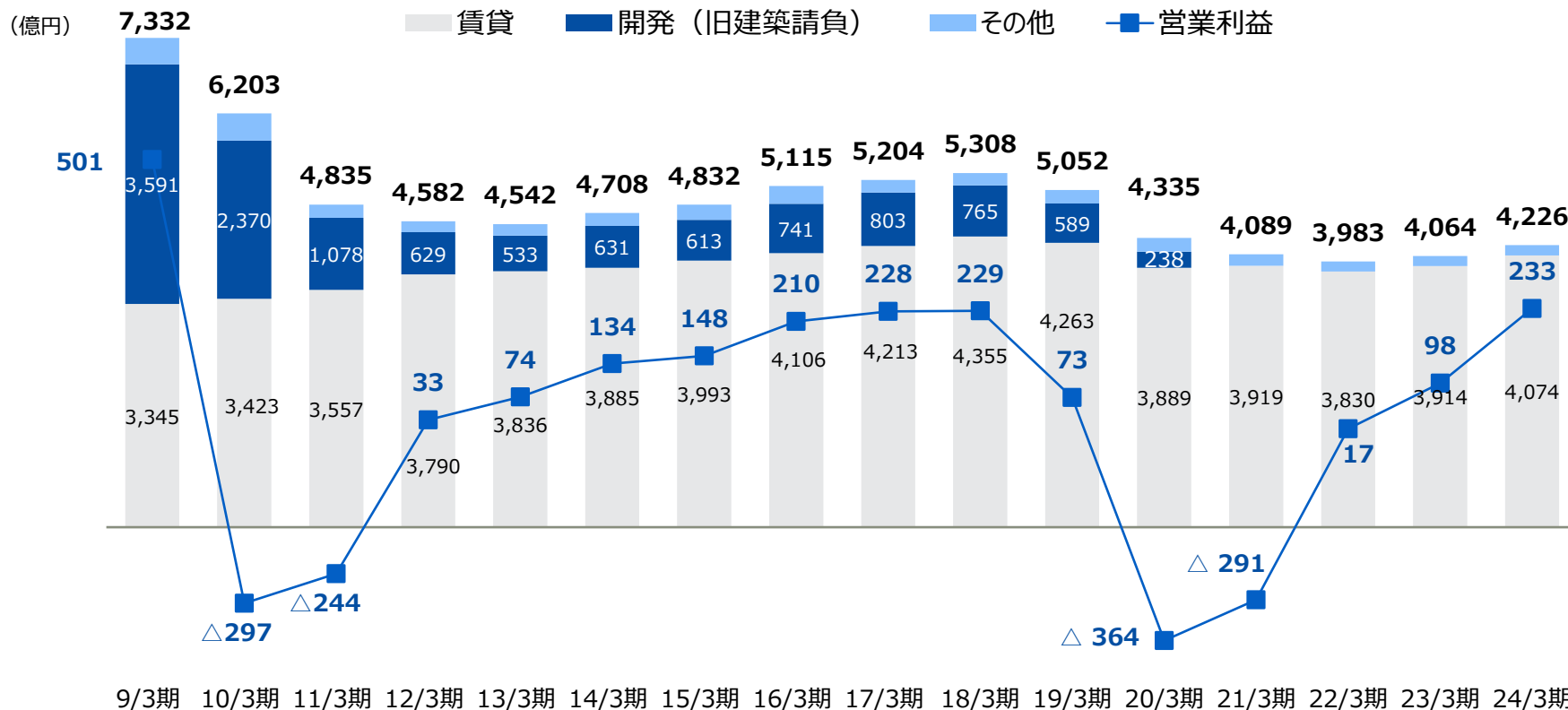
## グループ会社 (2024年3月末現在)

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3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

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。

▶ 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        |
| ◆ 借入期間<br>5年                       | ◆ 潜在株式数<br>159,748,700株 |
| ◆ 金利<br>年率14.5%*<br>(一定の入居率により10%) | ◆ 行使価額<br>142円          |

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
- ◆ 配当  
7%

\*2023年12月25日にリファイナンスを実行。金利は5-5.5%に変更。

\*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。

	旧 借入金		新 借入金
借入の額	300億円	▶	300億円
満期	2025年11月4日	▶	2025年11月4日
利率	年率14.5%	▶	年率5~5.5%
期限前弁済	2023年11月2日より可能	▶	特定条件を満たして可能

\*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](#)」

■ [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.

