

株式会社レオパレス21
2025年3月期 第2四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 2Q決算概要	4
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

2Q累計業績としては、営業利益・営業利益率ともに**リーマンショック後最高値**

・営業利益 : 174億円 (YoY+17.5% 計画比+19.4%)

・営業利益率 : 8.1% (YoY+1.1p 計画比+1.2p)

BS

収益の安定化により、

2025年3月期2Q末の**自己資本比率は36.6% (QoQ+2.6p)** まで上昇

賃貸

2025年3月期2Qは、**成約家賃単価・稼働家賃単価ともに上昇基調**で推移

9月の成約家賃単価（指数）は、2017年3月期の水準を上回る108まで上昇

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

2024年12月末までの明らかな不備解消を目指す

10月末時点の、今後予測される改修戸数は**約5,100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2Q 決算概要

2Q累計業績としては、営業利益・営業利益率ともにリーマンショック後最高値。

(百万円)	24/3期2Q累計実績		25/3期2Q累計実績	25/3期2Q累計計画	25/3期2Q累計計画		増減要因	
	増減率	増減額			増減額	増減率		
売上高	+2.0%	+4,317	211,848	216,165	213,100	+3,065	+1.4%	■売上高 入居率は計画を下回ったものの、成約家賃単価の上昇により、前期比+43億円、計画比+30億円
売上原価	+0.0%	+2	176,080	176,082	175,100	+982	+0.6%	
売上総利益	+12.1%	+4,314	35,768	40,082	38,000	+2,082	+5.5%	■売上原価 新規物件の着工や災害復旧工事の実施などにより、計画比若干のプラス
%	+1.6p	-	16.9%	18.5%	17.8%	-	+0.7p	
販管費	+8.2%	+1,715	20,940	22,655	23,400	△744	△3.2%	■販管費 ベースアップ等の待遇改善により、前期比+17億円
営業利益	+17.5%	+2,598	14,828	17,426	14,600	+2,826	+19.4%	
%	+1.1p	-	7.0%	8.1%	6.9%	-	+1.2p	■営業外費用 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7.3億円まで減少(24/3期2Q累計の支払利息は21.9億円)
EBITDA	+11.4%	+1,970	17,301	19,272	16,500	+2,772	+16.8%	
経常利益	+27.6%	+3,617	13,111	16,729	13,800	+2,929	+21.2%	■純利益 特別利益に補修工事関連損失引当金戻入額14億円を計上 法人税等69億円を計上
純利益	△10.6%	△1,253	11,850	10,596	<u>7,900</u>	+2,696	+34.1%	
EPS	△8.6%	△3.12円	36.47円	33.35円	<u>24.87円</u>	+8.48円	+34.1%	

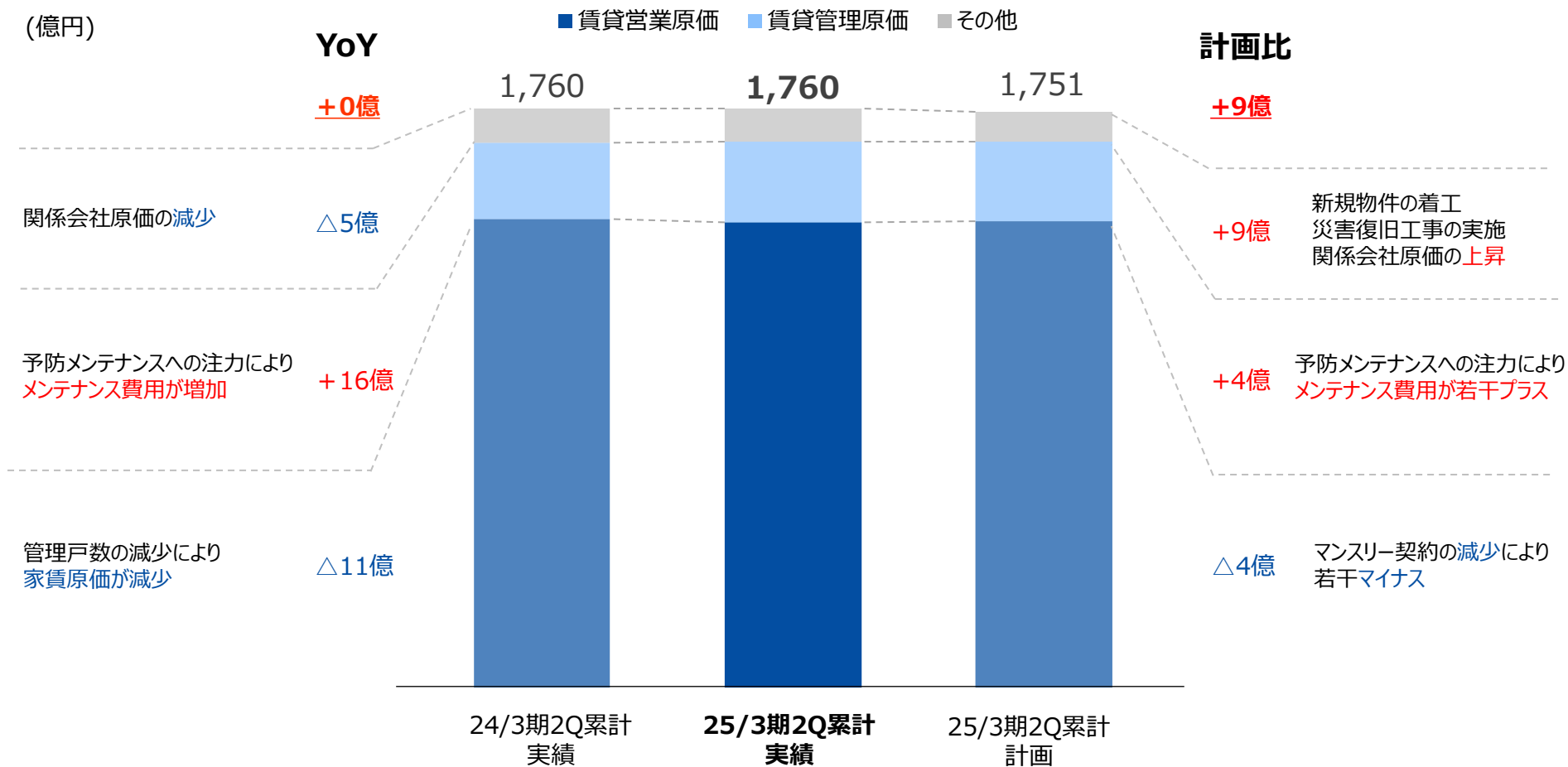
*下線部：税効果の計上処理における誤りを訂正

25/3期の通期計画達成に向けて、順調な進捗。

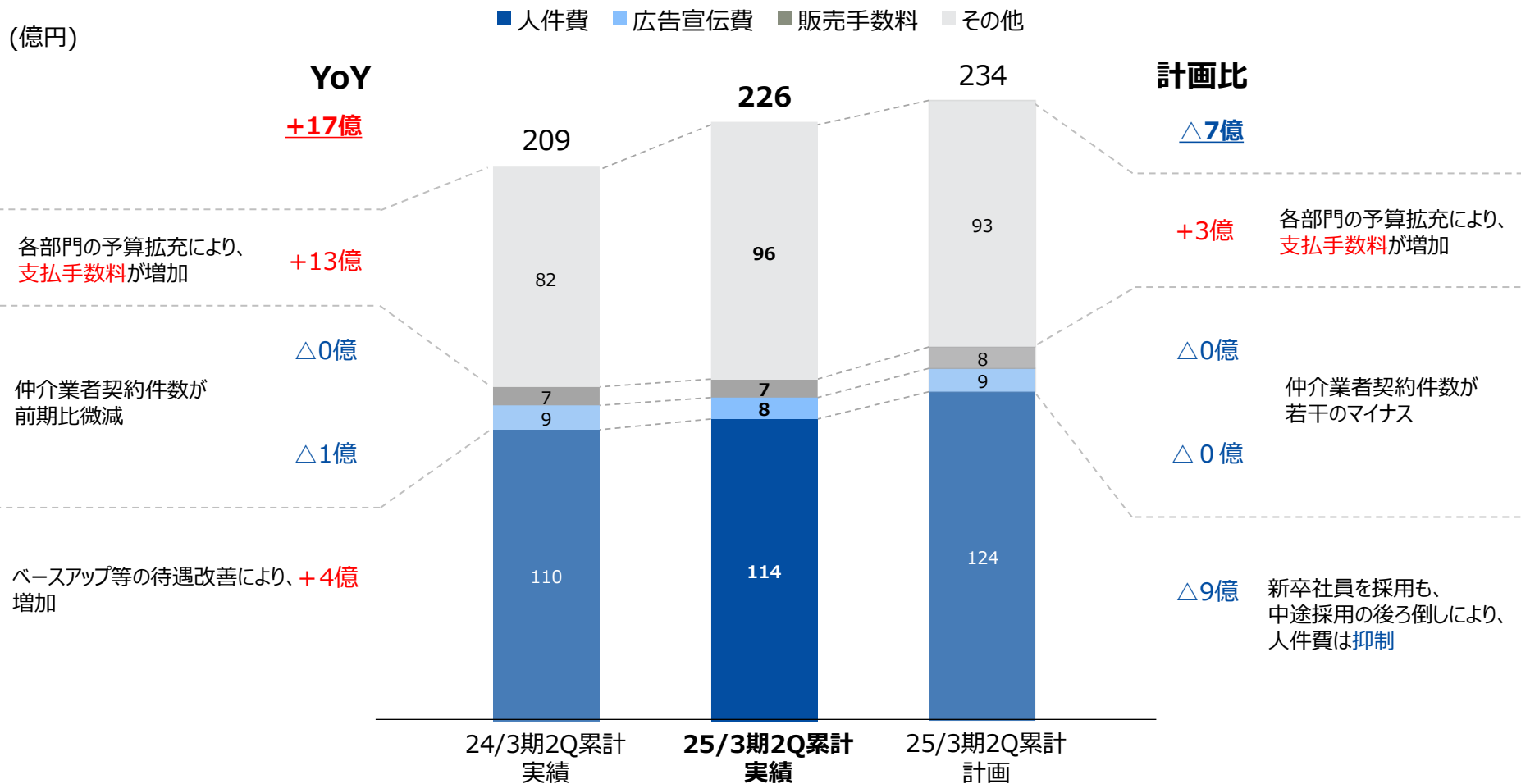
(百万円)	24/3期				25/3期						
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q		3Q	4Q	通期
	実績	実績	実績	実績	計画	実績	計画	実績	計画	計画	計画
売上高	106,375	105,472	104,728	106,095	106,900	108,917	106,200	107,247	106,700	108,800	428,600
売上原価	88,308	87,771	87,627	90,128	87,200	87,519	87,900	88,563	88,400	89,200	352,700
売上総利益	18,066	17,701	17,100	15,966	19,700	21,398	18,300	18,683	18,300	19,600	75,900
販管費	10,444	10,495	11,918	12,662	11,600	11,108	11,800	11,546	11,900	14,000	49,300
営業利益	7,622	7,205	5,181	3,304	8,100	10,289	6,500	7,137	6,400	5,600	26,600
経常利益	6,851	6,259	3,455	2,909	7,700	10,244	6,100	6,484	6,000	5,100	24,900
純利益	6,627	5,222	3,028	27,183	<u>4,400</u>	<u>6,084</u>	<u>3,500</u>	4,511	<u>3,600</u>	<u>3,000</u>	14,500

*下線部：税効果の計上処理における誤りを訂正

物件価値の維持に向け、予防メンテナンスを積極的に実施も、概ね計画通りの着地。



人的資本経営の推進などにより、前期比プラス。



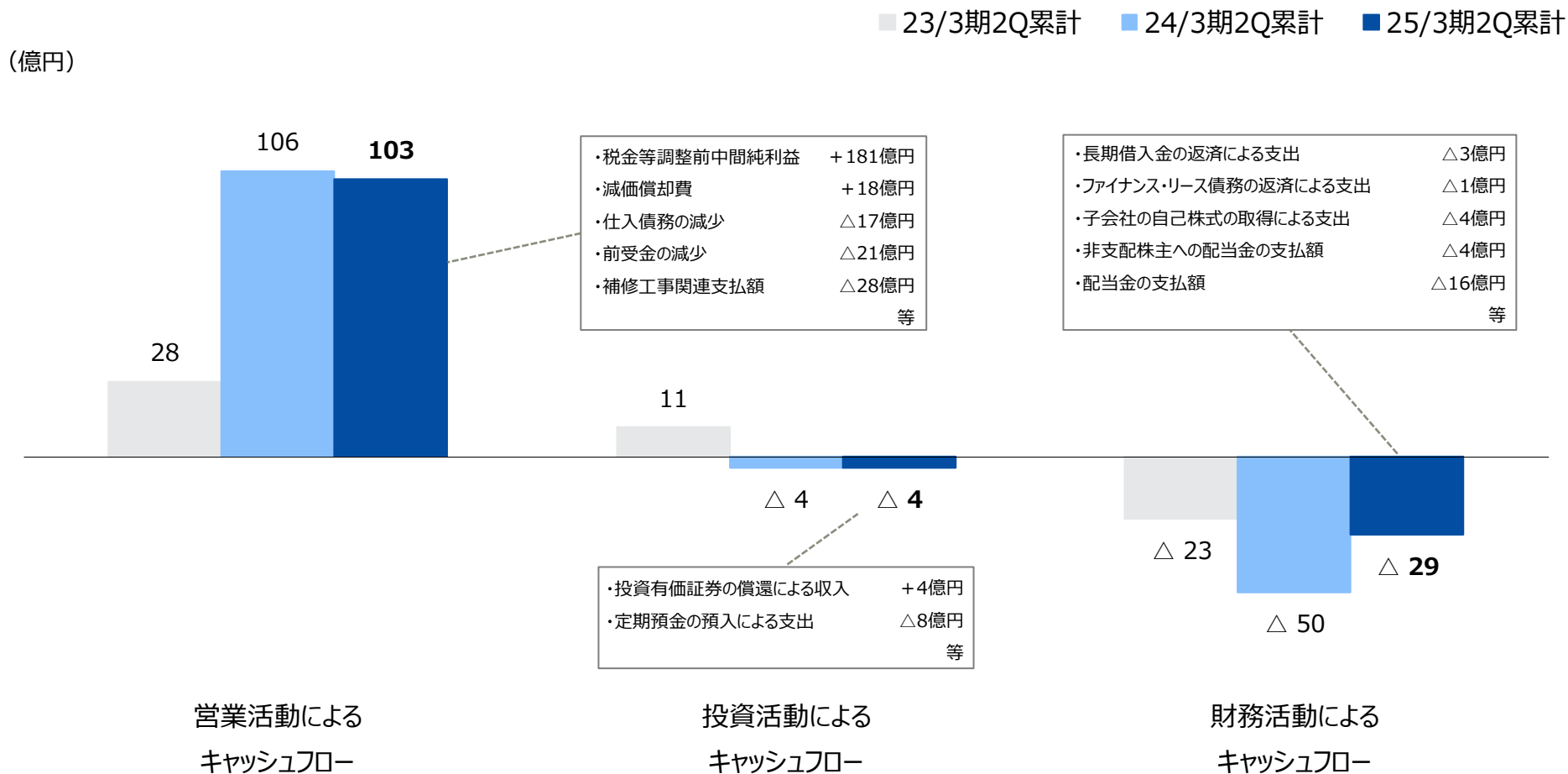
*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費等

(百万円)	24/3期末	25/3期1Q末	25/3期 2Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	68,627	72,967	76,580	+3,612	■現金及び預金 賃貸事業における収入により、QoQ+36億円
売掛金	7,670	7,070	7,139	+68	
資産合計	205,000	<u>205,314</u>	208,137	+2,822	
有利子負債*	30,879	30,721	30,698	△22	■補修工事関連損失引当金 (流動28億円、固定81億円) 改修の進捗、補修工事関連損失引当金戻入額14億円の計上により、QoQ△29億円
補修工事関連損失引当金	15,339	13,950	11,001	△2,949	
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	128,335	124,198	△4,137	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	<u>37,332</u>	41,844	+4,511	■利益剰余金 純利益の計上により、QoQ+45億円
自己株式	△4,359	△4,359	△4,359	△0	
株主資本	58,729	<u>63,194</u>	67,705	+4,511	
その他の包括利益累計額	5,175	6,559	8,564	+2,005	■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
自己資本	63,904	<u>69,753</u>	76,270	+6,517	
(自己資本比率)	31.2%	<u>34.0%</u>	36.6%	+2.6p	
新株予約権	242	242	391	+149	
非支配株主持分	7,532	6,983	7,276	+293	
純資産合計	71,679	<u>76,979</u>	83,939	+6,959	

*有利子負債=借入金+リース債務

*下線部：税効果の計上処理における誤りを訂正

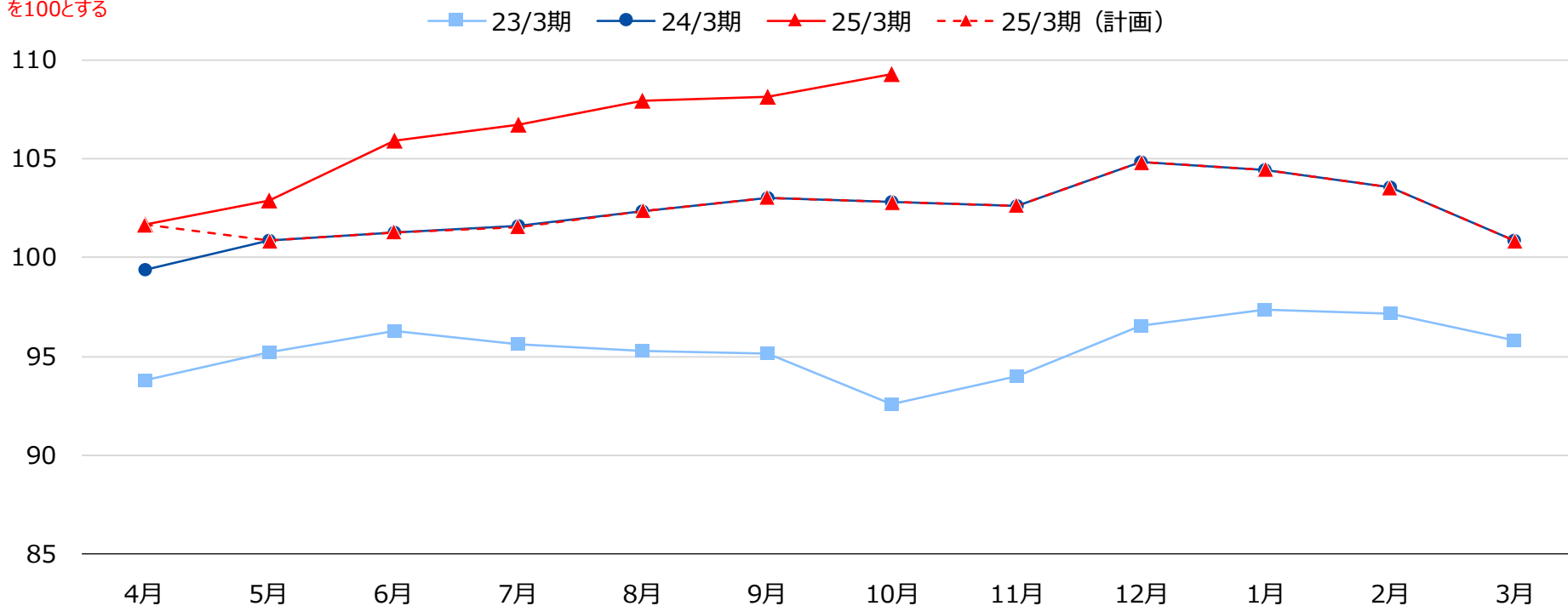
安定した営業キャッシュフローの創出により、現金及び現金同等物は752億円まで増加。



第2章 ▶ 貸貸事業の状況

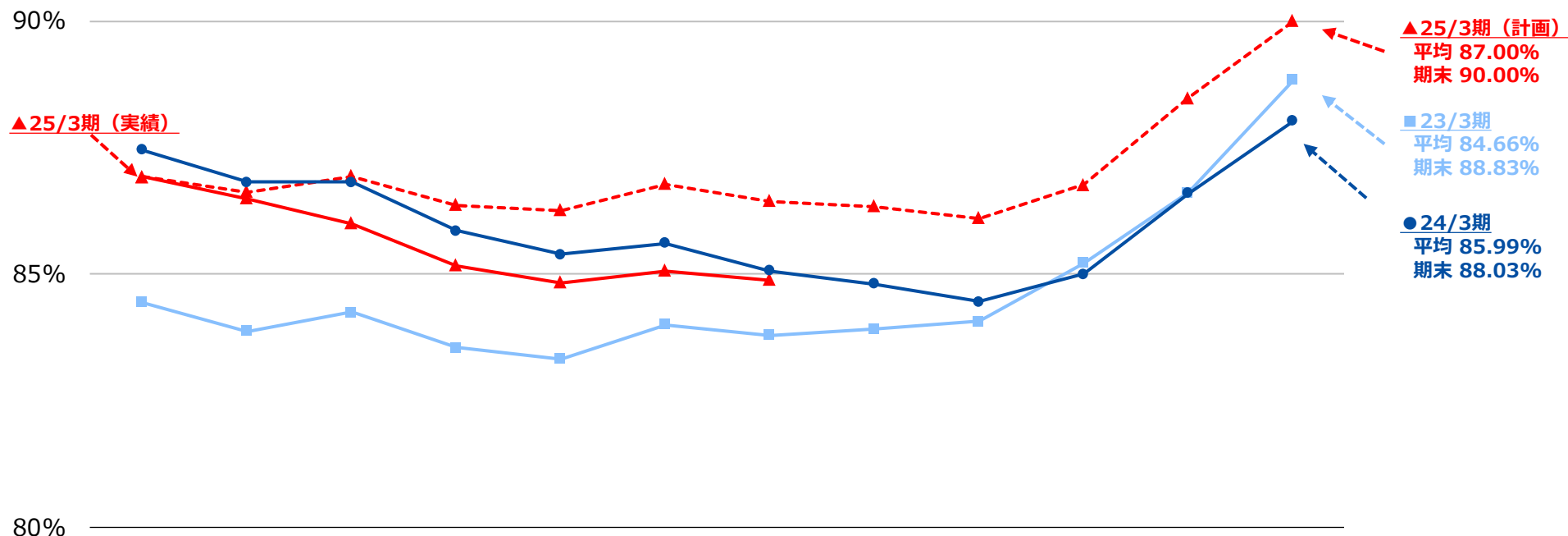
成約家賃単価は、法人契約が高水準で推移したことにより、上昇基調を維持。

16/4月（17/3期）
を100とする



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

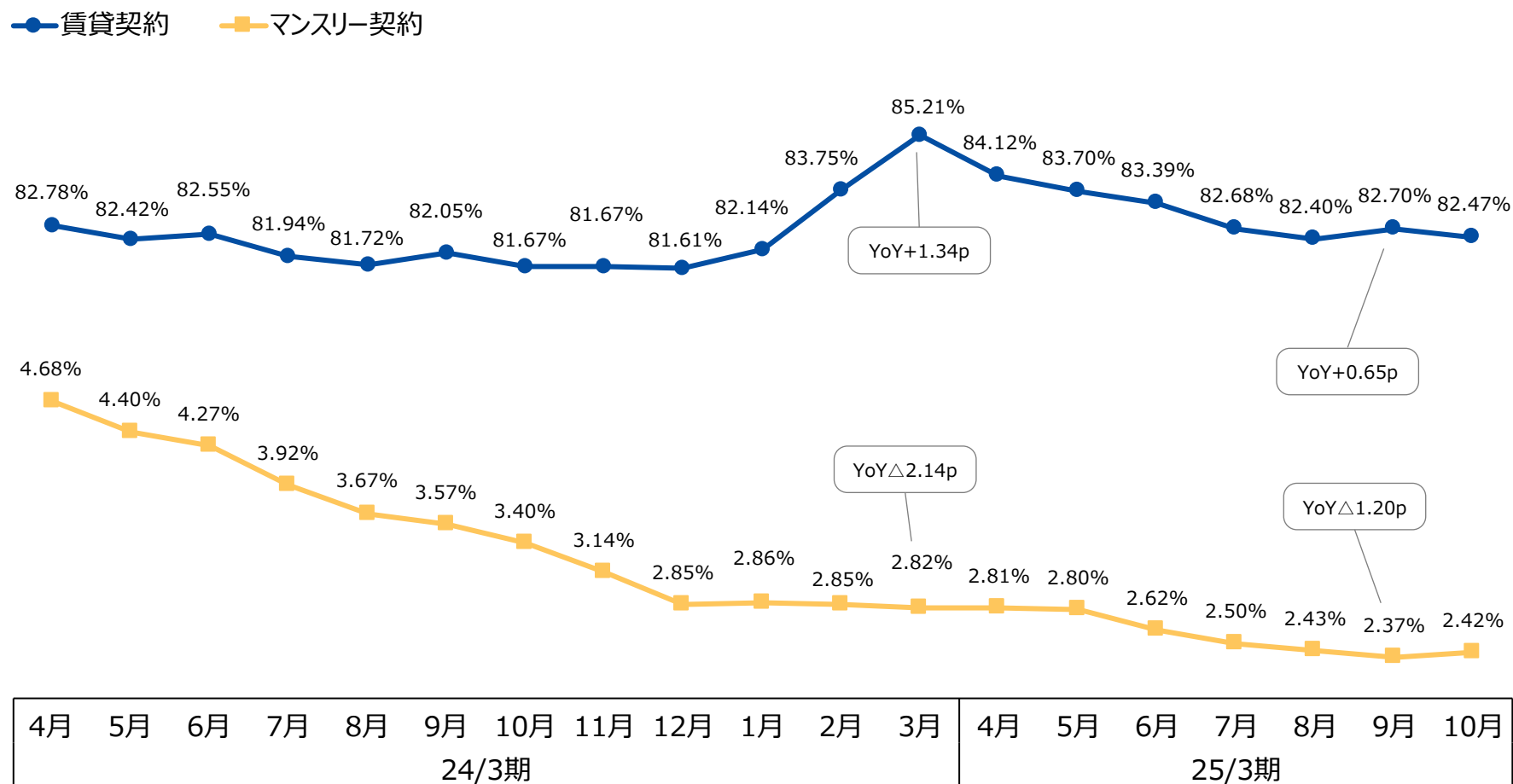
25/3期2Q累計の平均入居率は85.75%（計画比△0.90p）。



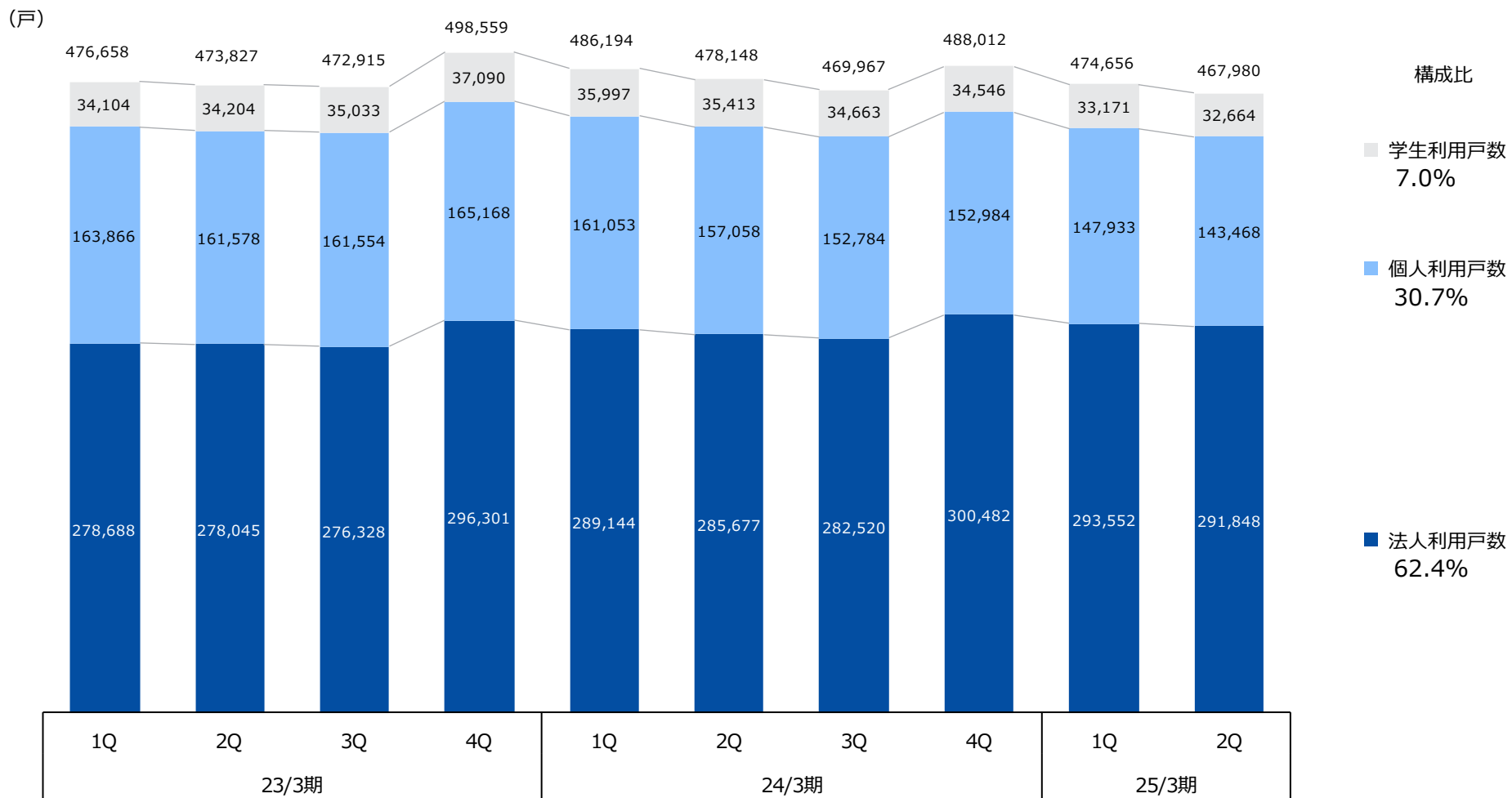
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	2Q 平均	2Q 累計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	通期平均
23/3期	84.44%	83.88%	84.26%	84.19%	83.55%	83.33%	84.00%	83.63%	83.91%	83.80%	83.91%	84.08%	85.23%	86.61%	88.83%	84.66%
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.62%	86.33%	85.07%	84.81%	84.46%	85.00%	86.60%	88.03%	85.99%
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	84.83%	85.07%	85.03%	85.75%	84.88%	-	-	-	-	-	-

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

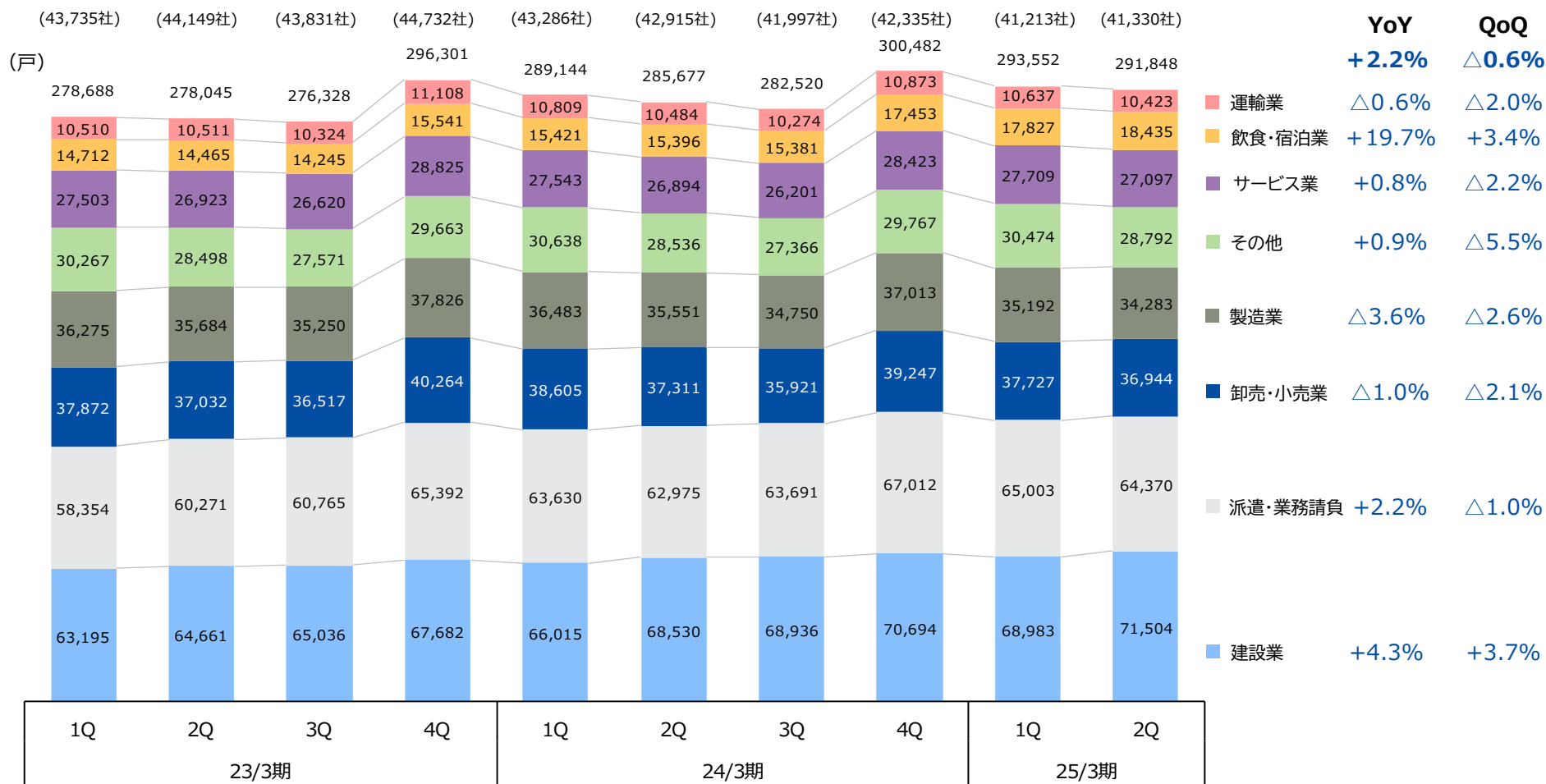
契約の質の改善を目指し、低収益プランであるマンスリー契約抑制の方針を継続。



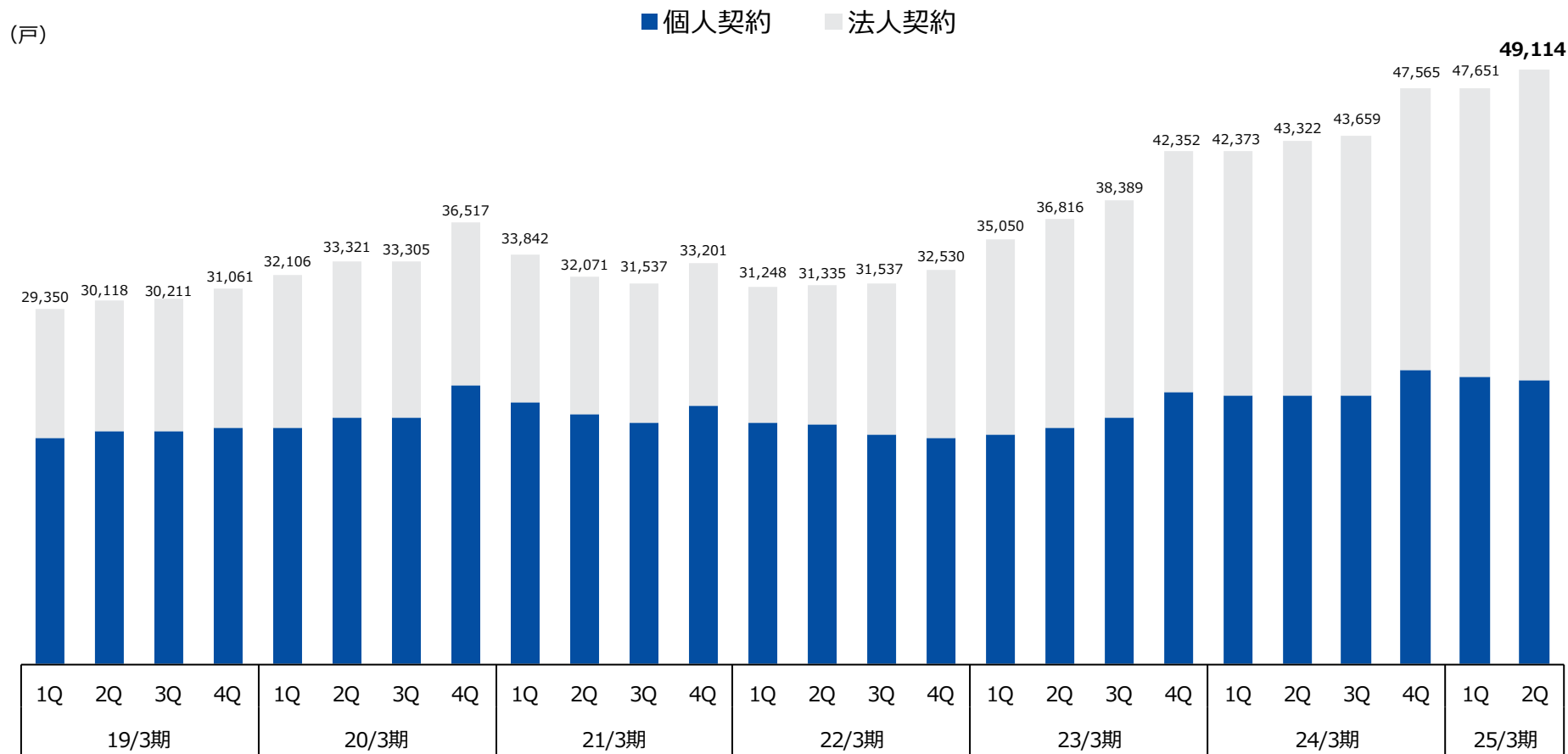
法人利用の構成比は、過去最大である62.4%。



外国籍人材の受け入れ活発化に伴い、飲食・宿泊業がYoY・QoQともに大幅プラス。
建設業は、土木業の利用拡大により、利用戸数は過去最大。



法人契約の増加により、外国籍利用戸数は過去最大の49,114戸（YoY+13.4%、QoQ+3.1%）。利用戸数全体の10.5%（YoY+1.4p、QoQ+0.5p）を外国籍入居者が占める。



東北エリア・九州エリアは、工場や発電所などの建設プロジェクト終了に伴い、YoYマイナス。
山梨県・宮崎県は、インフラ系の工事需要に伴い、YoY大幅プラス。

25/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	91%	+0p	+2p
青森県	4	80%	△3p	+1p
岩手県	3	86%	△7p	+2p
宮城県	9	78%	△5p	△1p
秋田県	2	86%	△6p	△4p
山形県	4	80%	△7p	+0p
福島県	10	85%	+1p	+1p
茨城県	15	85%	△0p	△2p
栃木県	11	79%	△3p	△2p
群馬県	11	80%	△2p	△2p
埼玉県	45	87%	△0p	△1p
千葉県	33	86%	+4p	△2p
東京都	42	91%	+1p	△2p
神奈川県	39	87%	△0p	△1p
新潟県	8	86%	+1p	△1p
富山県	5	87%	△4p	△1p

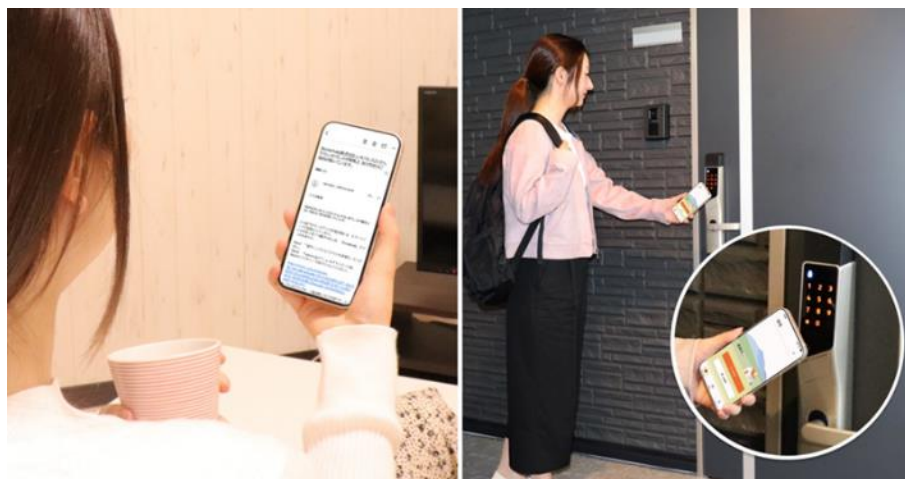
25/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	87%	+0p	△5p
福井県	4	82%	△0p	△1p
山梨県	4	94%	+9p	+1p
長野県	11	88%	△4p	+0p
岐阜県	7	83%	+0p	+2p
静岡県	24	79%	△2p	△1p
愛知県	40	86%	△1p	△1p
三重県	11	71%	△2p	+1p
滋賀県	8	88%	△2p	△1p
京都府	9	88%	+2p	△1p
大阪府	30	86%	+2p	△1p
兵庫県	21	85%	+1p	△0p
奈良県	3	85%	△5p	△2p
和歌山県	3	73%	△4p	△2p
鳥取県	2	79%	△4p	△1p
島根県	2	88%	△7p	+0p

25/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	80%	△2p	+2p
広島県	13	85%	△3p	△2p
山口県	7	92%	+4p	+0p
徳島県	2	72%	△5p	△0p
香川県	4	79%	+0p	△2p
愛媛県	4	75%	△7p	△1p
高知県	2	78%	△4p	△0p
福岡県	19	86%	△1p	△1p
佐賀県	3	87%	△1p	+0p
長崎県	2	75%	△15p	△6p
熊本県	7	86%	△7p	+1p
大分県	4	78%	+1p	△2p
宮崎県	2	92%	+7p	+3p
鹿児島県	3	83%	△6p	△0p
沖縄県	5	98%	+2p	+0p
合計	550	85%	△1p	△1p

第3章 ▶ サステナビリティ推進

2024年9月末のスマートロック設置戸数は約28万戸。

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

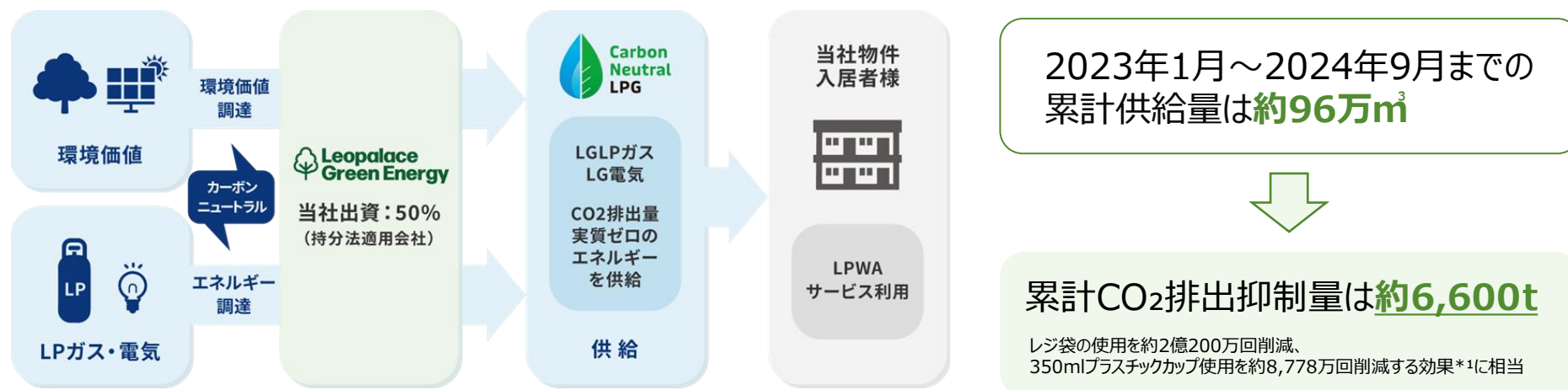
オートロック機能で
セキュリティ強化

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

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*2

ガス栓開閉の遠隔操作やガス漏れを自動検知

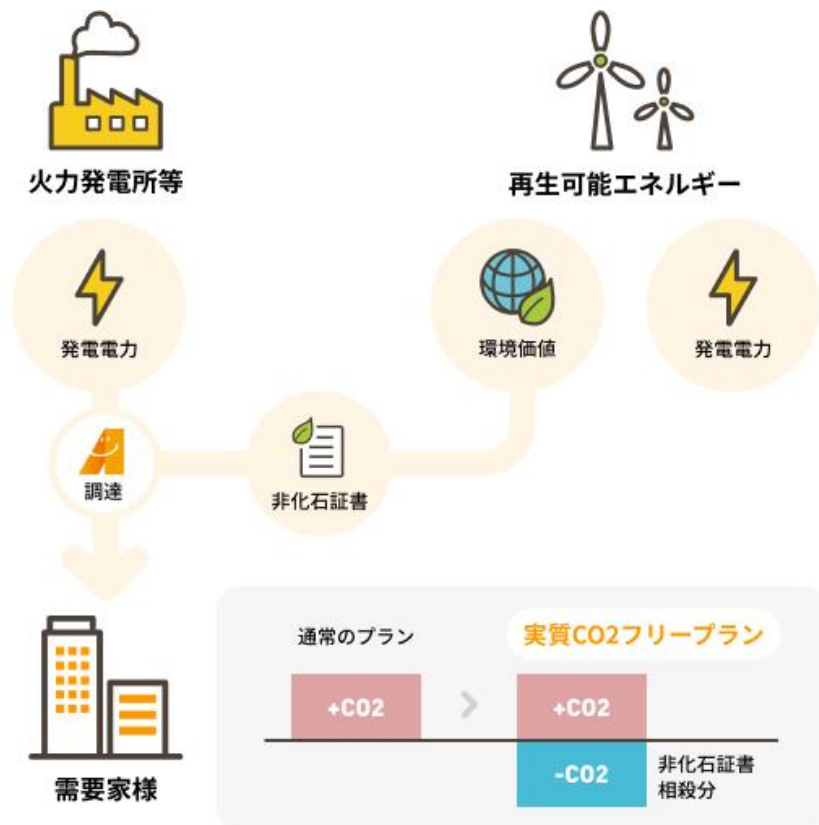
消費電力を抑えつつ、長距離通信が可能であるLPWAサービスを利用することで、24時間のガス利用監視や閉開栓の遠隔操作が可能になり、入居者の安全性及び利便性の向上を実現。

*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「CO₂排出量実質ゼロの「レオパレスグリーンLPガス」約47万m³の供給により、排出抑制量が3,000t越え」

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電気の提供が実現することで、CO₂排出量実質ゼロの賃貸住宅経営が可能に。



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。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5,100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**4,675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440戸**を合わせた、**約5,100戸**の改修を見込む

(2024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	7,508	117,966	62,397	58,841	2,900
その他シリーズ	23,802	3,763	58,274	19,494	16,179	2,200
合計	39,085	11,271	176,240	81,891	75,020	5,100

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>



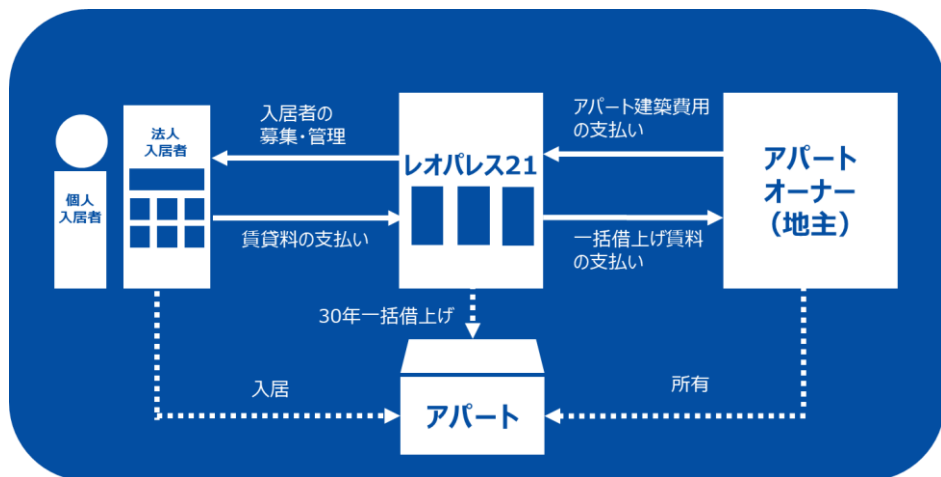
Appendix

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	3,869名	単体 2,711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		

ビジネスモデル

全国で約55万戸の家具・家電付きワルームを提供
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」

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

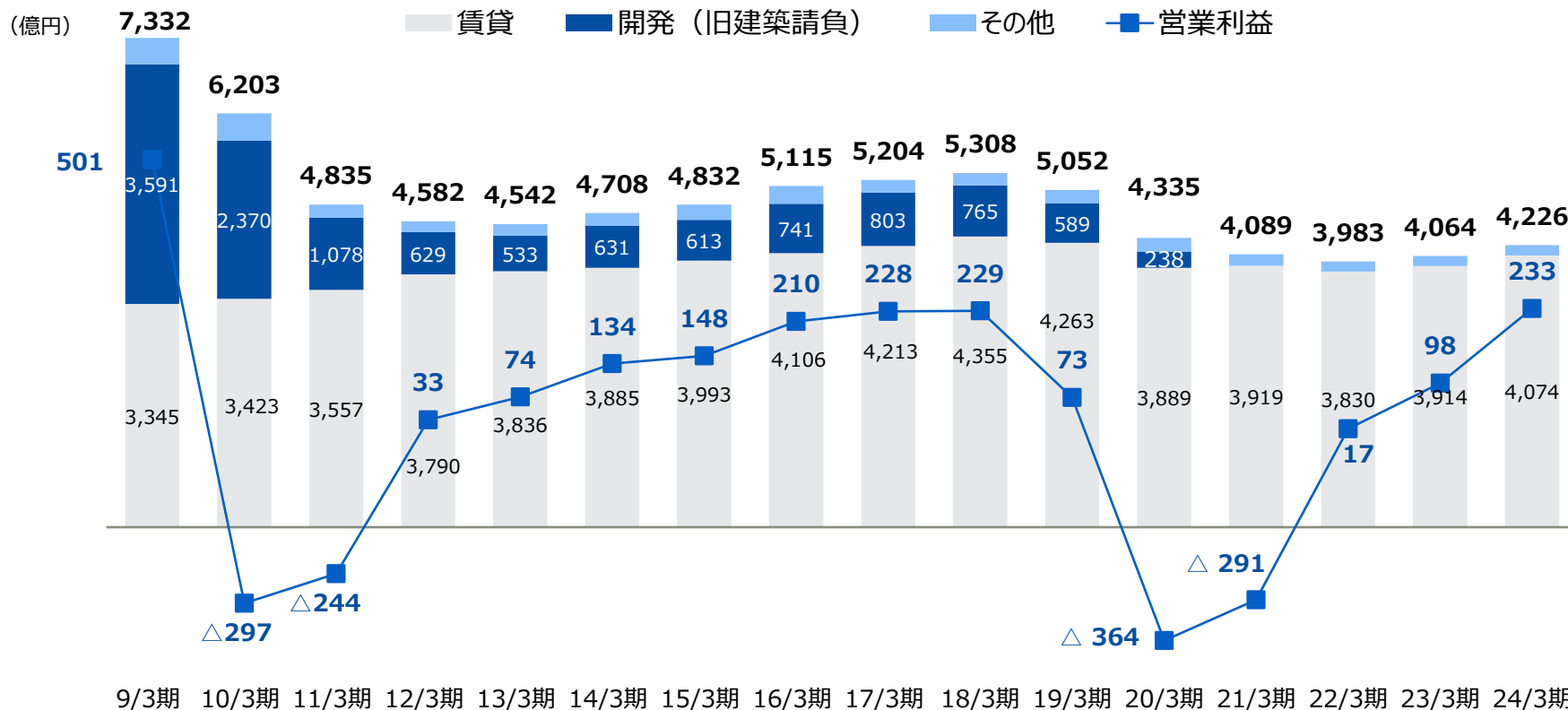
4. 中長期的な成長に向けた体制作り

開発事業再開
の体制整備

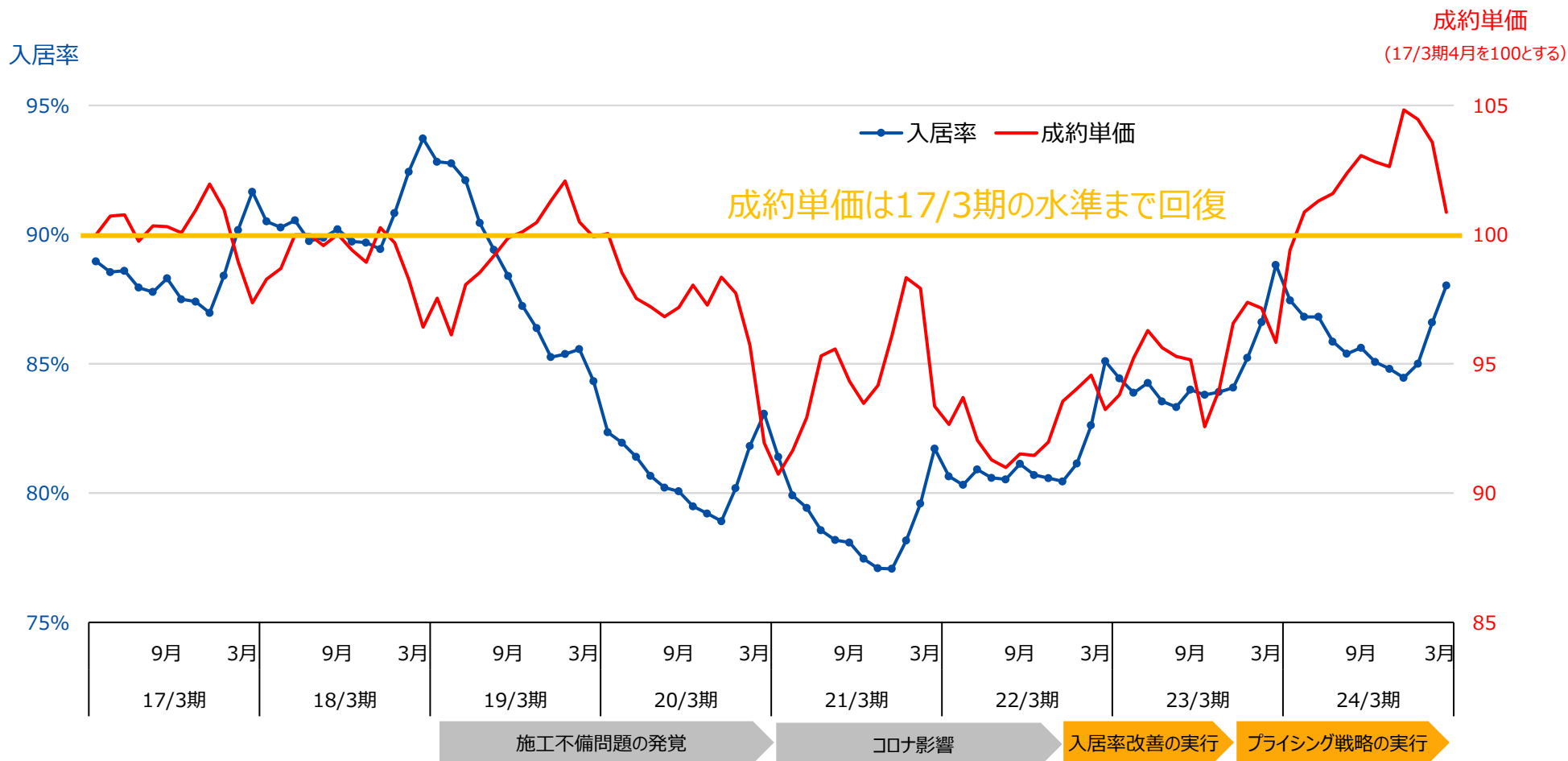
ブランド戦略の
策定

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。

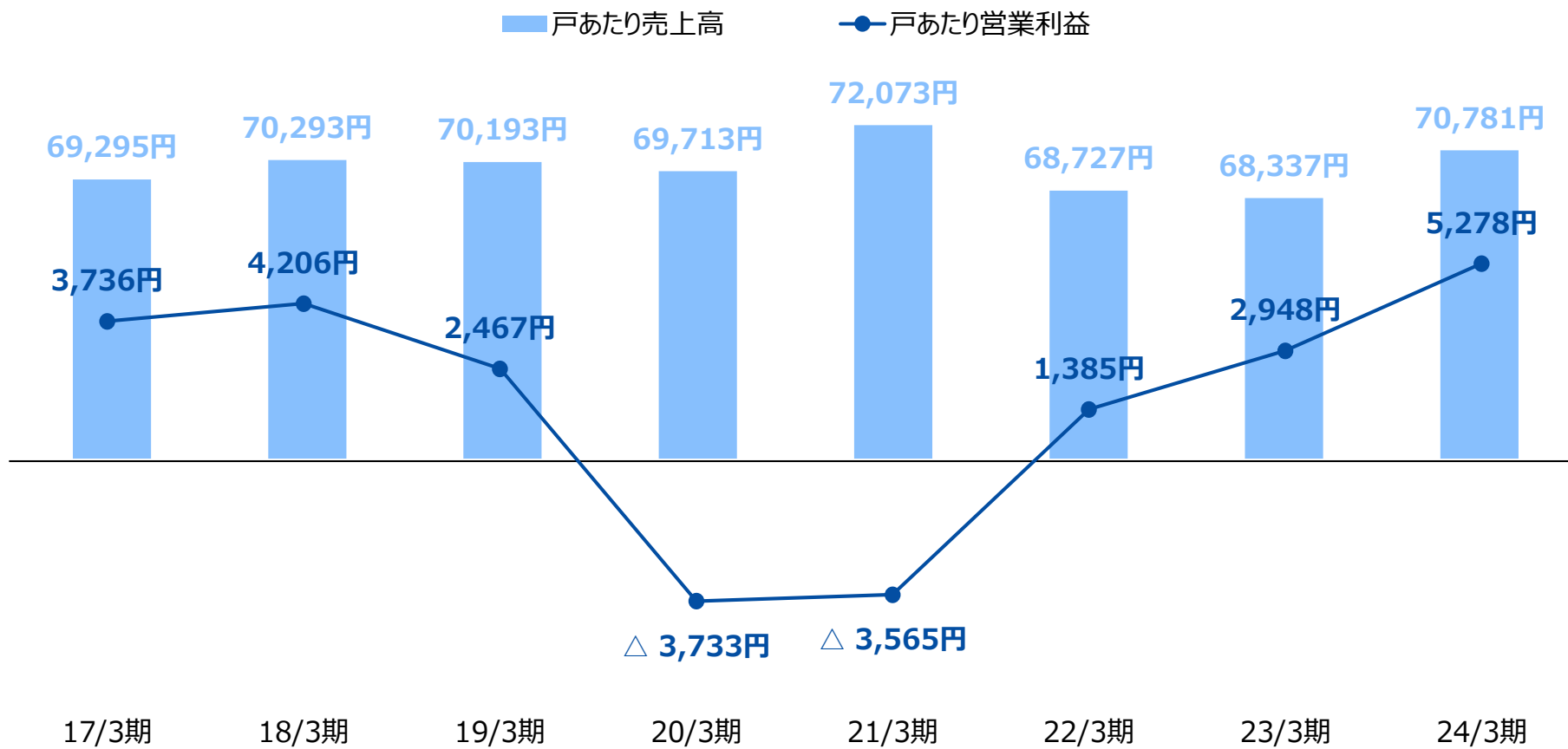
19/3期に施工不備問題発覚、21/3期からはコロナ影響を受けるも、構造改革の継続により、22/3期から3期連続で営業黒字。



24/3期のプライシング戦略実行により、
成約家賃単価は、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 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	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.

