

株式会社レオパレス21
2026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 2026年3月期1Q 決算概要	4
第2章 賃貸事業の状況	10
第3章 開発事業の状況	19
Appendix	21

*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

1Q業績は、**売上高から純利益まで計画を達成**

- ・売上高 : 1,117億円
- ・営業利益 : 122億円
- ・経常利益 : 115億円
- ・純利益 : 5億円

賃貸

家賃単価・入居率ともに堅調に推移

6月の成約家賃単価（指数）は**112（YoY+6）**となり、**過去最高を更新**

入居率も6月末は前年同月を上回って着地

開発

26/3期より新規受注を本格再開し、1Qにおいては**30棟、449戸、41億円を受注**

通期計画である受注高100億円の達成に向けて、順調な進捗

自己株
TOB

2025年5月に『自己株式の公開買付け』および『自己新株予約権の取得』を公表
新株予約権行使に係る**希薄化懸念を解消**

配当

6月26日開催の定時株主総会において、**1株当たり5円**の期末配当を決議し、実行
2026年3月期は、**1株当たり年間10円**の計画

*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

2026年3月期1Q 決算概要

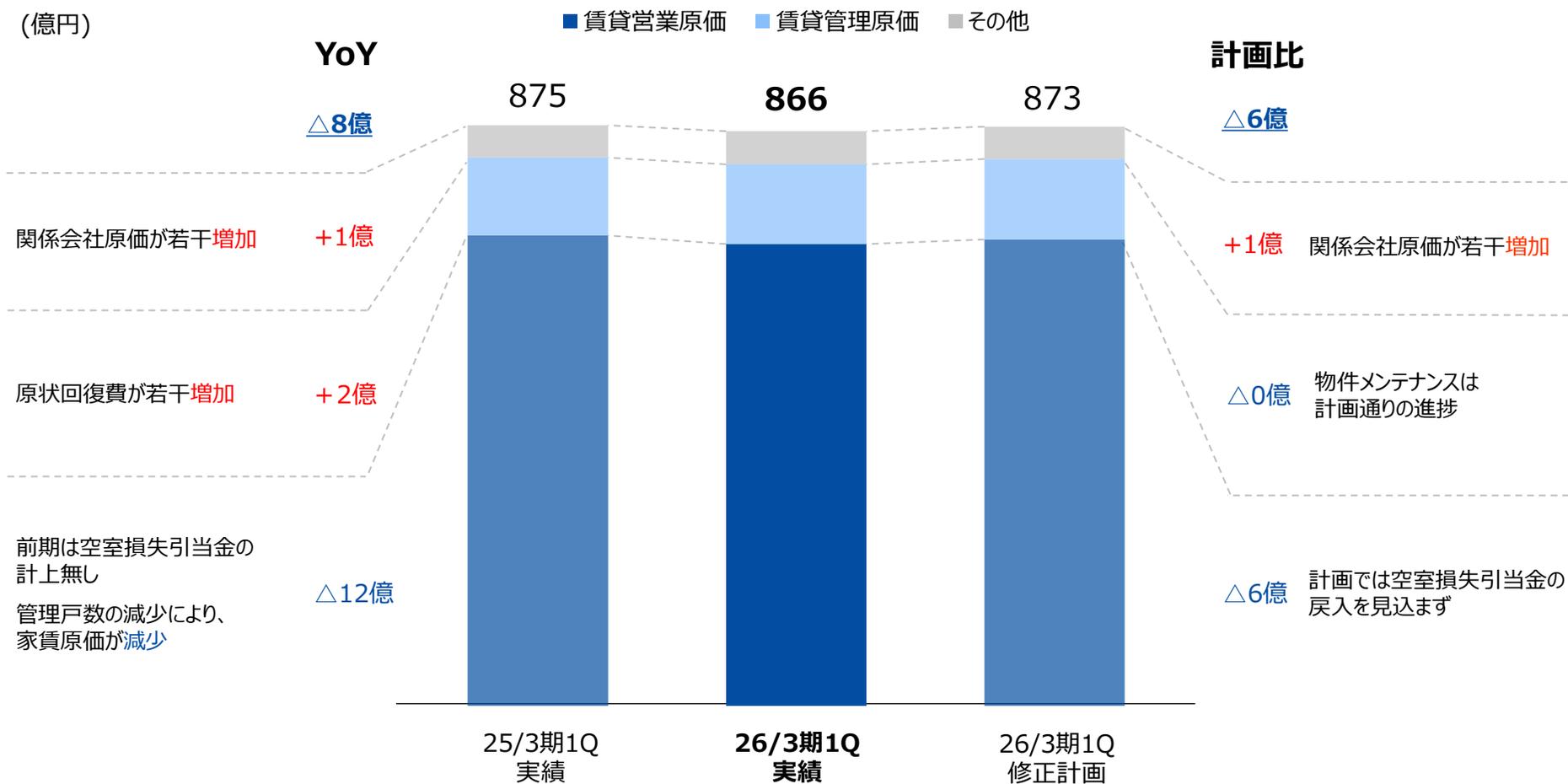
1Q業績は、売上高から純利益まで計画を達成。
純利益は減益も、営業利益と経常利益は大幅に増益。

(百万円)	25/3期1Q 実績		26/3期1Q 実績	26/3期1Q 修正計画	26/3期1Q 修正計画		増減要因	
	増減率	増減額			増減額	増減率		
売上高	+2.6%	+2,799	108,917	111,717	110,000	+1,717	+1.6%	■売上高 法人契約を中心に家賃単価が高水準で推移
売上原価	△1.0%	△859	87,519	86,659	87,300	△640	△0.7%	■売上原価 空室損失引当金5.9億円を戻入 (前期・計画ともに±0円)
売上総利益	+17.1%	+3,659	21,398	25,058	22,700	+2,358	+10.4%	
%	+2.8p	-	19.6%	22.4%	20.6%	-	+1.8p	
販管費	+15.7%	+1,742	11,108	12,851	12,500	+351	+2.8%	■販管費 従業員数の増加・待遇改善により、 前期比プラス
営業利益	+18.6%	+1,917	10,289	12,206	10,200	+2,006	+19.7%	
%	+1.5p	-	9.4%	10.9%	9.3%	-	+1.6p	
EBITDA	+16.1%	+1,802	11,216	13,018	11,000	+2,018	+18.3%	■営業外費用 支払利息2.4億円(YoY△1.2億円)、 自己株式TOBに伴う支払手数料2.6億円、 為替差損1億円などを計上
経常利益	+12.4%	+1,272	10,244	11,516	9,700	+1,816	+18.7%	
純利益	△91.4%	△5,558	6,084	525	△800	+1,325	+165.6%	■純利益 特別損失に、 自己新株予約権消却損100億円を計上
EPS	△92.1%	△17.64円	19.15円	1.51円	△2.30円	+3.81円	+165.7%	

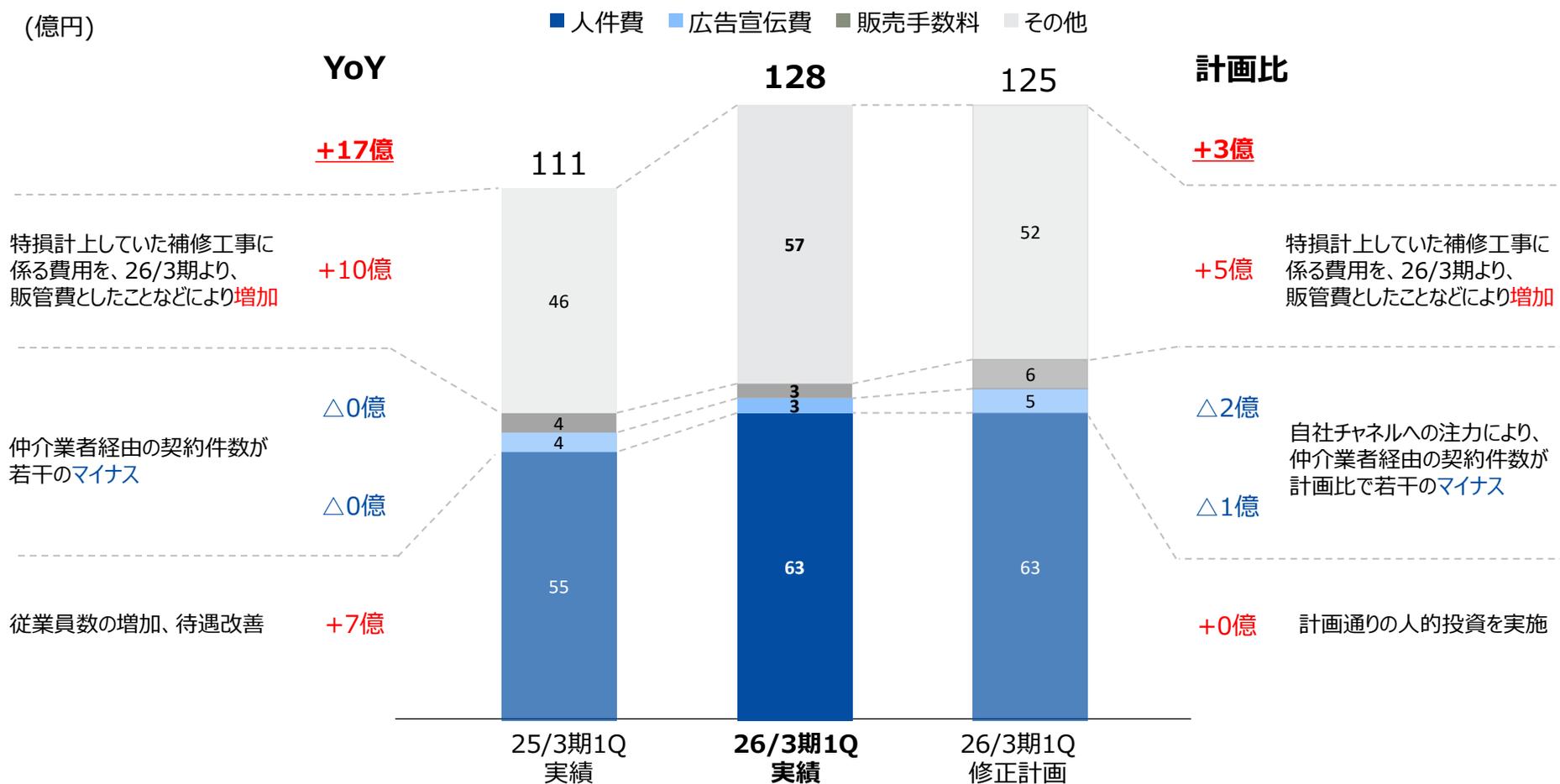
26/3期は、1Qを利益のピークとし、
4Qは入退去件数の増加に伴いコストが増加する、例年通りの業績推移を見込む。

(百万円)	25/3期				26/3期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q	3Q	4Q	通期
	実績	実績	実績	実績	修正計画	実績	修正計画	修正計画	修正計画	修正計画
売上高	108,917	107,247	107,805	107,860	110,000	111,717	109,500	110,000	111,900	441,400
売上原価	87,519	88,563	88,399	90,054	87,300	86,659	88,800	88,700	90,500	355,300
売上総利益	21,398	18,683	19,405	17,805	22,700	25,058	20,700	21,300	21,400	86,100
販管費	11,108	11,546	11,375	14,031	12,500	12,851	12,900	12,800	15,500	53,700
営業利益	10,289	7,137	8,030	3,774	10,200	12,206	7,800	8,500	5,900	32,400
経常利益	10,244	6,484	8,151	2,055	9,700	11,516	7,400	8,100	5,700	30,900
純利益	6,084	4,511	4,795	2,469	△800	525	4,200	4,800	3,400	11,600

空室損失引当金△5.9億円の計上により、前期比・計画比ともに若干マイナス。



人的資本経営の推進により、人件費が前期比で増加。



*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)	25/3期末	26/3期 1Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	88,408	105,460	+17,052	■現金及び預金 千鳥合同会社による新株予約権の一部行使などにより、 QoQ+170億円
売掛金	7,913	7,119	△ 793	
資産合計	216,625	229,047	+12,422	
有利子負債*	31,630	31,528	△ 102	■空室損失引当金（流動28億円、固定8億円） 物件収支改善により、QoQ△5.9億円
完成工事補償引当金	7,177	7,143	△33	
空室損失引当金	4,337	3,737	△ 599	
負債合計	128,356	124,904	△ 3,452	
資本金	100	9,717	+9,617	■資本金 2025年6月26日開催の定時株主総会にて、 「資本金および資本準備金の額の減少」を決議 （効力発生日：2025年7月31日）
資本剰余金	30,120	39,736	+9,616	
利益剰余金	47,490	46,396	△1,093	
自己株式	△4,359	△4,359	±0	
株主資本	73,350	91,490	+18,140	■株主資本 千鳥合同会社による新株予約権の一部行使などにより、 QoQ+181億円
その他の包括利益累計額	7,918	6,668	△1,250	
自己資本	81,269	98,158	+16,889	
(自己資本比率)	37.5%	42.9%	+5.4p	
新株予約権	391	26	△ 365	■非支配株主持分 レオパレスパワーの自己株式取得と配当実施などにより、 QoQ△6.4億円
非支配株主持分	6,607	5,958	△ 648	
純資産合計	88,268	104,143	+15,874	

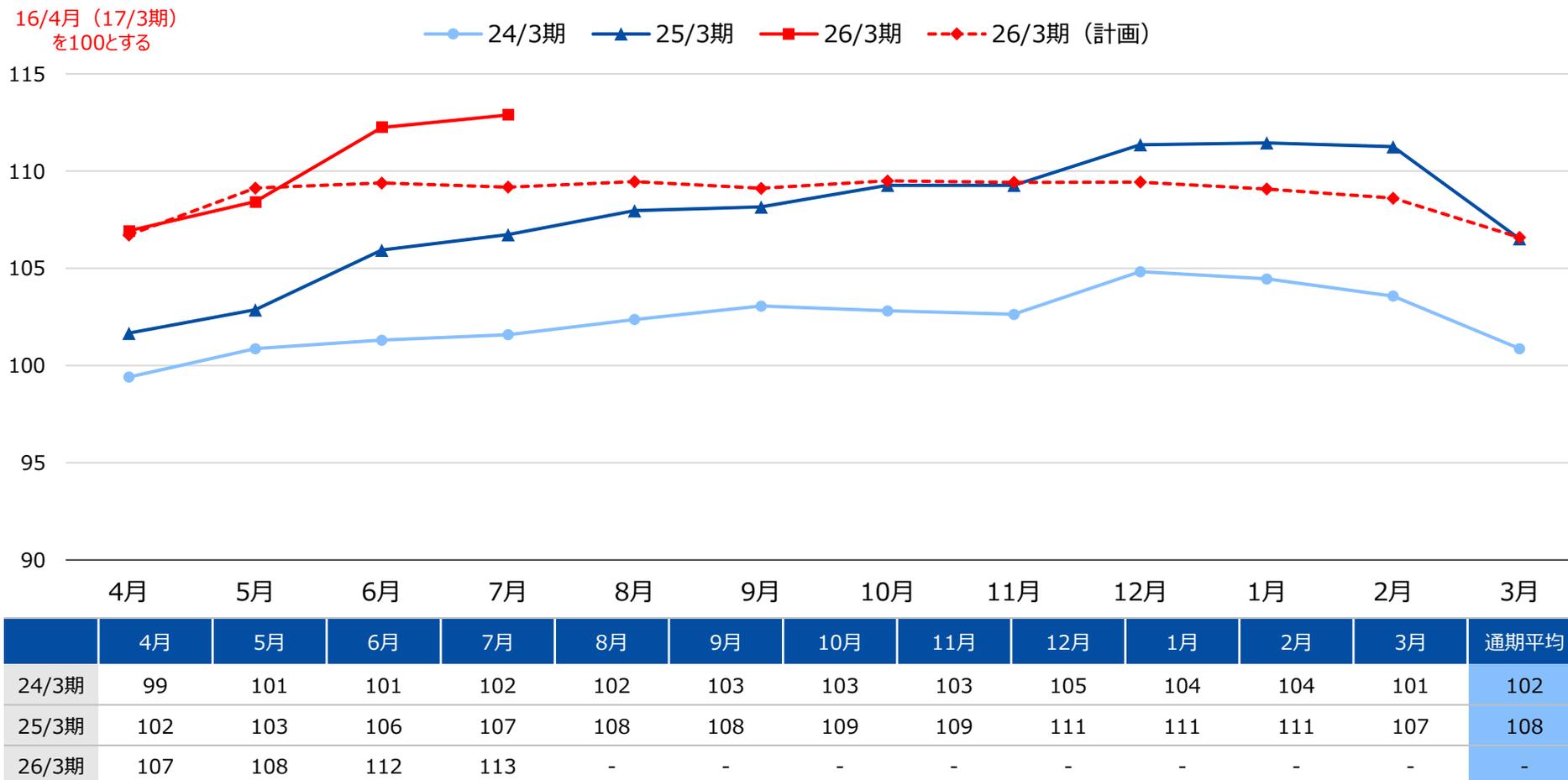
*2025年5月公表の自己株式TOBは決済の完了が7月16日であったため、1Q末時点のBSに未反映。

*有利子負債=借入金+リース債務

第2章

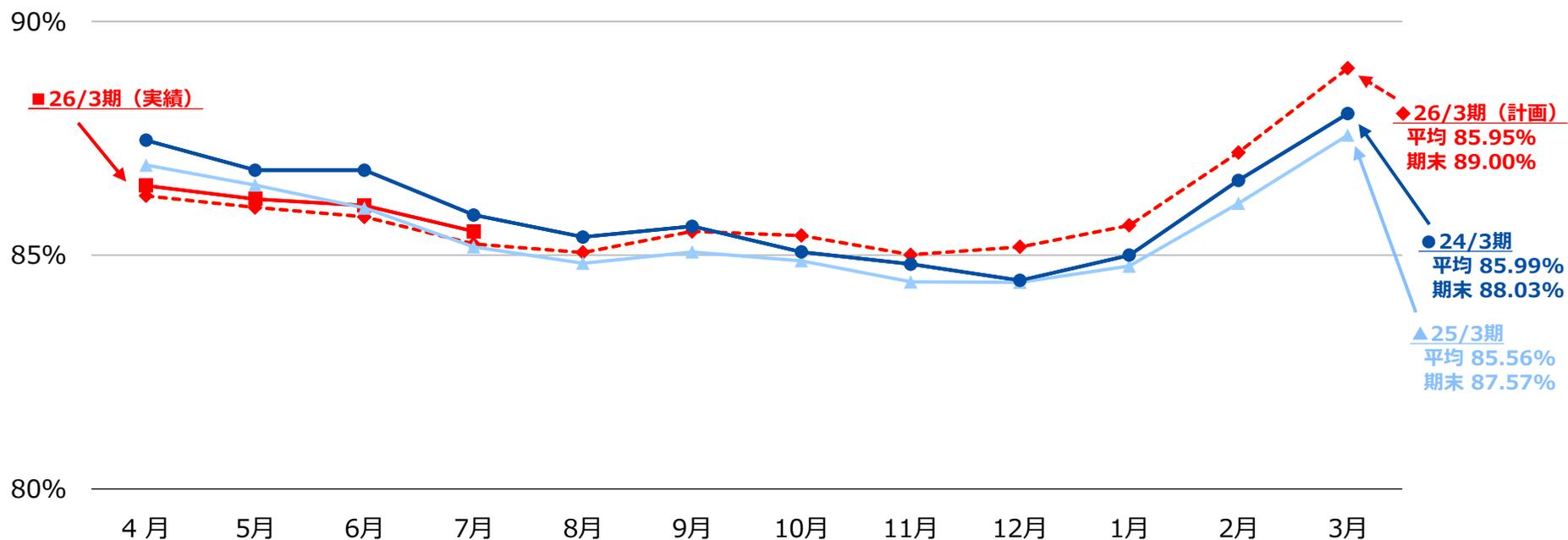
貸貸事業の状況

プライシング戦略の継続により、法人契約の家賃単価が高水準で推移。
26/3期1Q末の成約家賃単価指数は、最高水準となる112で着地。



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

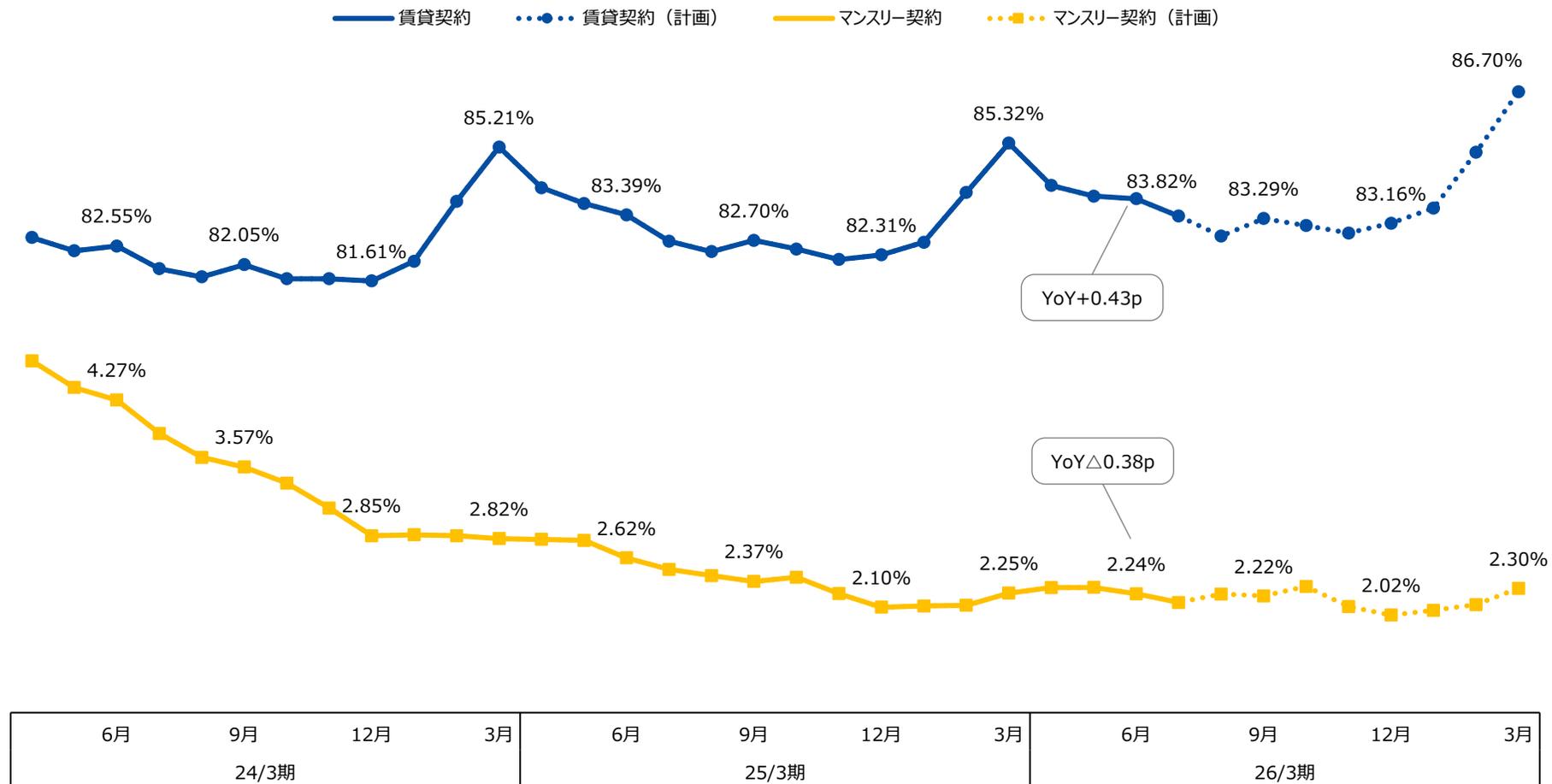
外国籍を中心とした法人契約の獲得好調により、26/3期1Qの平均入居率は計画比+0.21p。
26/3期6月には1年6カ月ぶりにYoYプラスで着地。



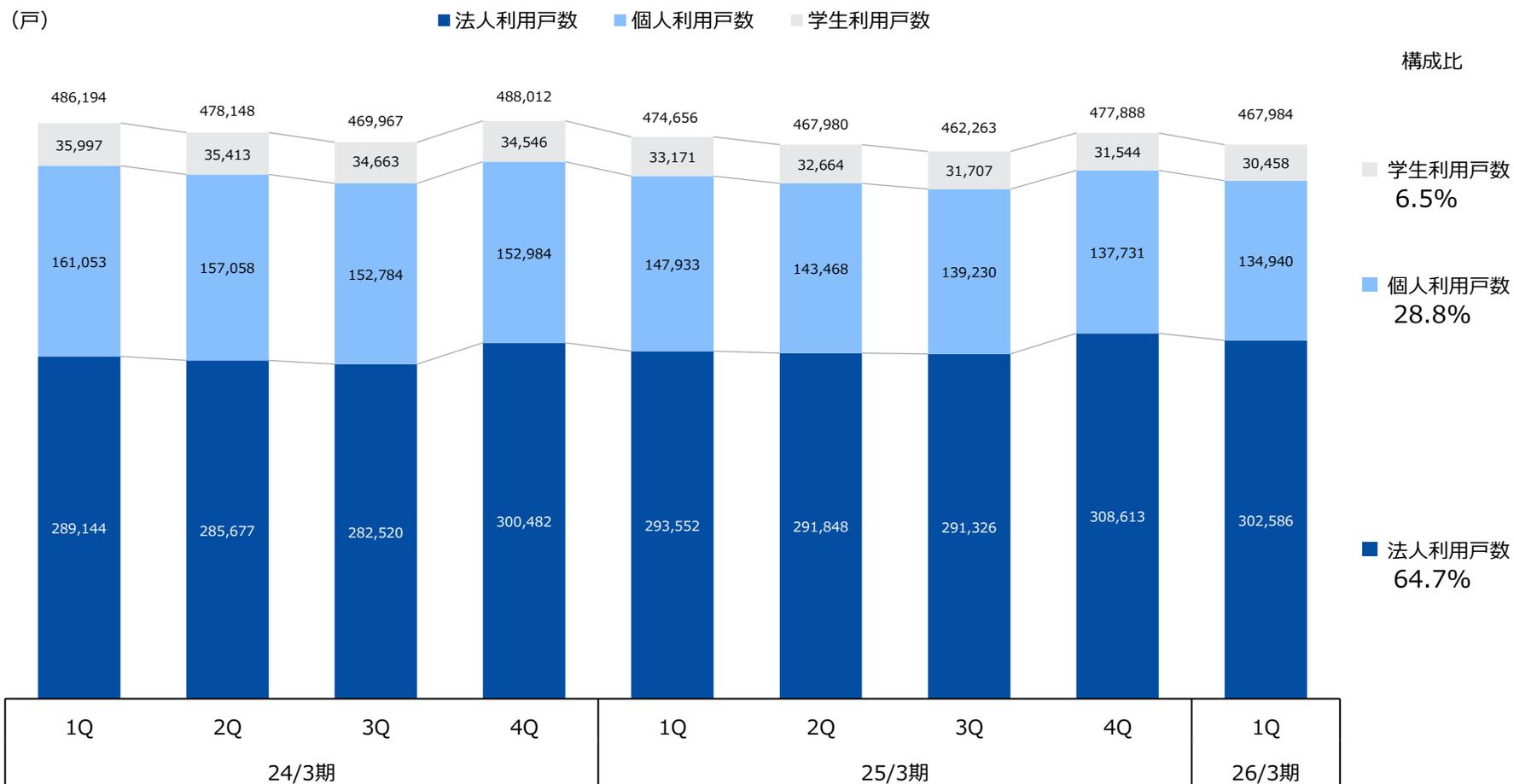
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	通期平均
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.07%	84.81%	84.46%	85.00%	86.60%	88.03%	85.99%
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	84.83%	85.07%	84.88%	84.43%	84.42%	84.77%	86.11%	87.57%	85.56%
26/3期	86.49%	86.20%	86.06%	86.25%	85.51%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

26/3期も、マンスリー契約抑制の方針を継続。
 賃貸契約の入居率は、前期比プラスで推移。

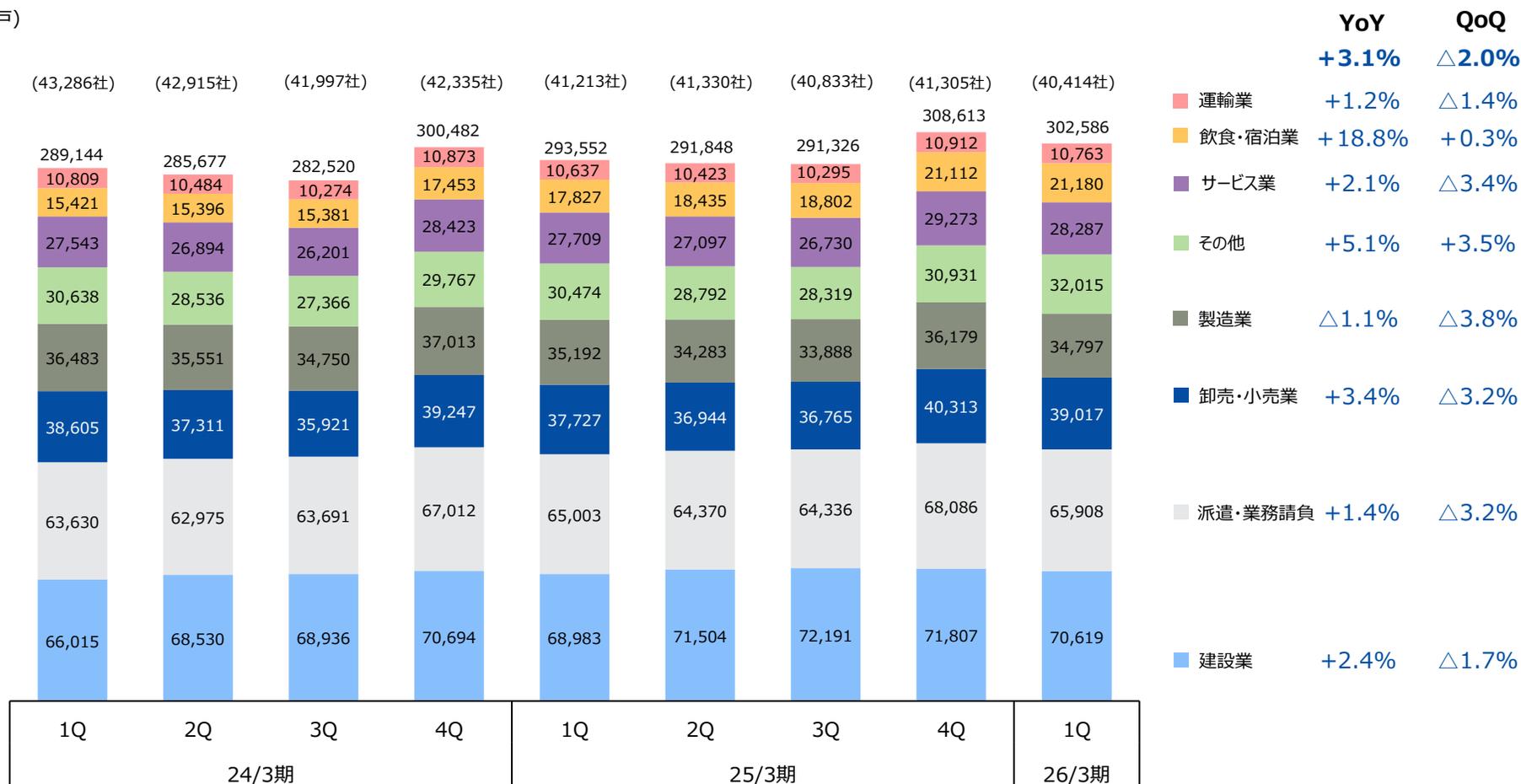


法人利用の構成比は、過去最大である64.7%。

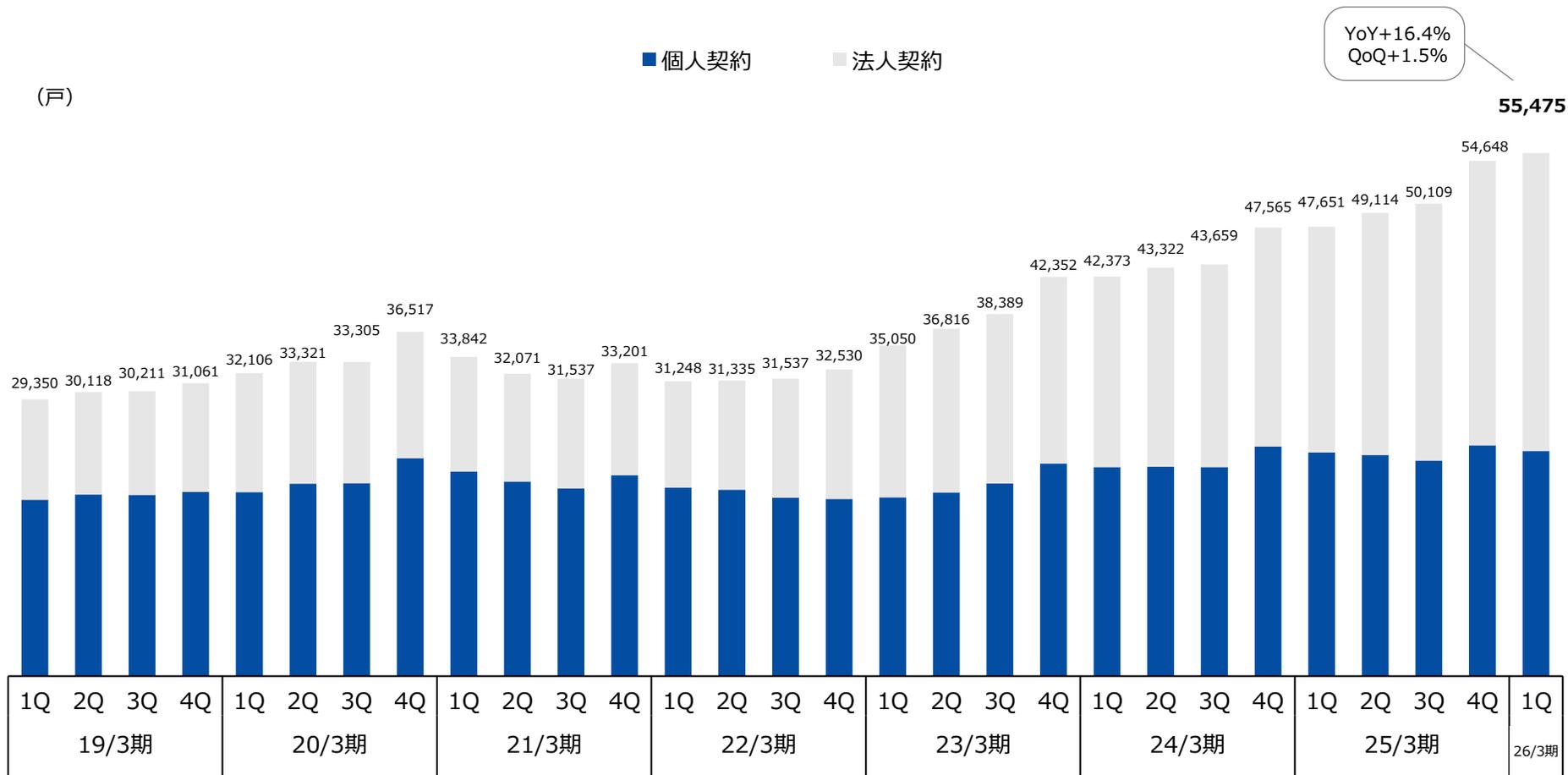


26/3期1Q末の法人利用戸数は、1Q末時点としては19/3期に次ぐ高水準。
特に飲食・宿泊業は、コロナ影響からの反転に伴う採用増加により、YoY + 18.8%と大幅プラス。

(戸)



外国籍利用戸数は過去最大の55,475戸となり、利用戸数全体の11.9%（前期末：11.4%）を占める。
 飲食・宿泊業、卸売・小売業、サービス業を中心に、法人契約における外国籍が増加基調で推移。



日本各地での人材不足、外国人材の受け入れや定着支援という課題に対応するため、大阪府・熊本県・高知県・日立地区産業支援センターと協定を締結。



大阪府

締結日：2025年1月29日（水）

目的：大阪府における外国人材の受け入れ促進と定着支援

熊本県 Kumamoto Prefecture

締結日：2025年5月27日（火）

目的：熊本県における外国人材の受け入れ促進と定着支援



高知県

締結日：2025年6月27日（金）

目的：高知県における外国人の受け入れ促進と定着支援

HITS Hitachi Region Tech & Talent Support Center

締結日：2025年7月17日（木）

目的：茨城県の県北臨海地域における外国人材の受け入れ促進と定着支援

福井県、島根県は、建設需要や派遣社員の増員により、YoY・QoQともにプラス。
北陸エリアでは震災復旧需要の縮小、その他地域でも再開発プロジェクトや工事の終了により入居率が減少。

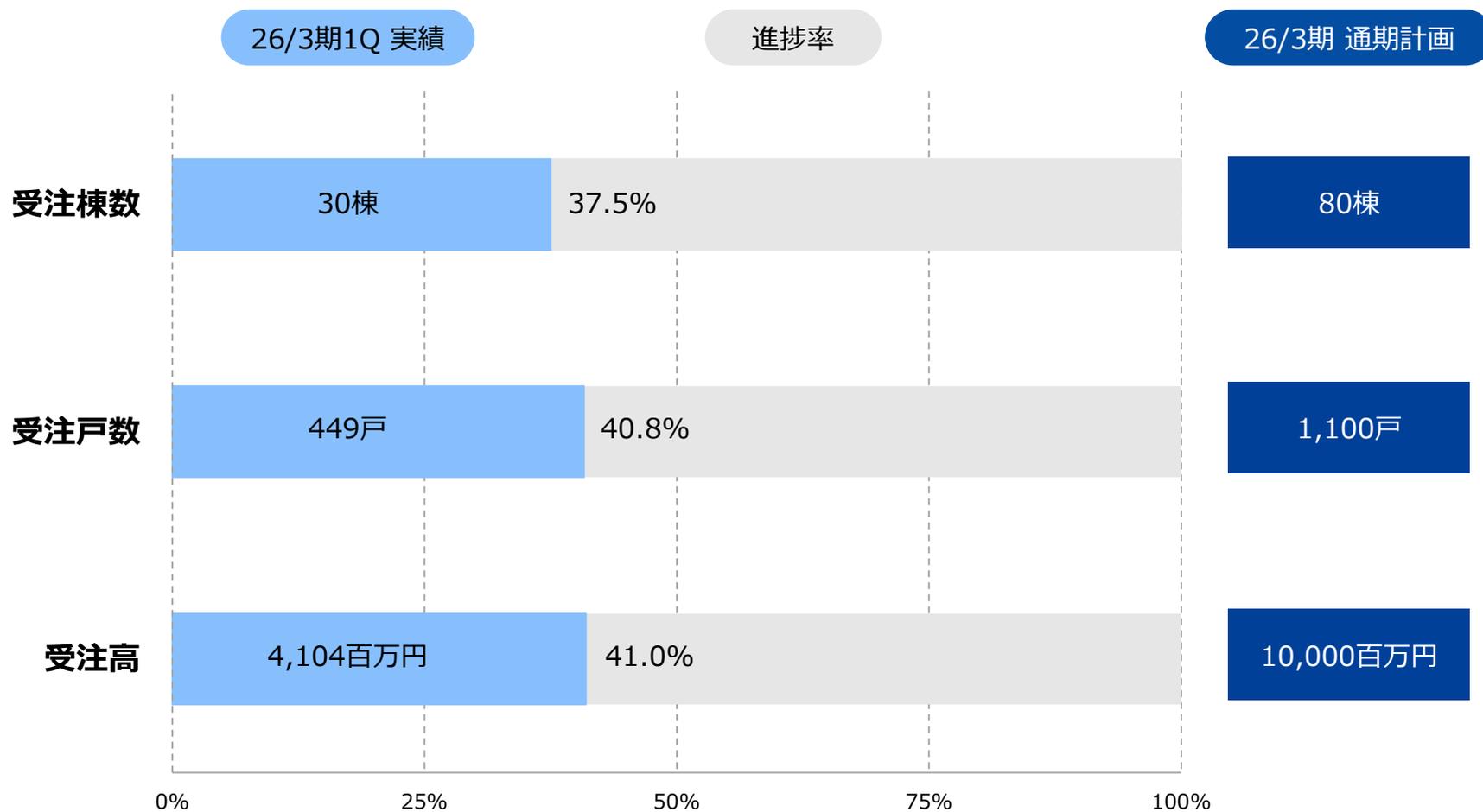
26/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	87%	△2p	+3p
青森県	3	77%	△2p	+3p
岩手県	3	86%	+2p	△0p
宮城県	9	78%	△1p	△1p
秋田県	2	87%	△3p	+6p
山形県	3	81%	+2p	+1p
福島県	9	81%	△3p	△4p
茨城県	15	86%	△1p	△3p
栃木県	11	80%	△1p	△4p
群馬県	11	80%	△2p	△3p
埼玉県	44	90%	+1p	△1p
千葉県	32	91%	+3p	△1p
東京都	42	95%	+3p	△2p
神奈川県	39	92%	+4p	△2p
新潟県	8	79%	△8p	+1p
富山県	5	83%	△4p	+1p

26/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	88%	△4p	+2p
福井県	4	91%	+8p	+1p
山梨県	4	95%	+2p	△0p
長野県	11	89%	+1p	+1p
岐阜県	7	80%	△1p	△2p
静岡県	23	78%	△2p	△2p
愛知県	40	87%	△0p	△2p
三重県	11	71%	+1p	△0p
滋賀県	8	88%	△1p	△2p
京都府	8	91%	+1p	△2p
大阪府	30	88%	+1p	△2p
兵庫県	21	86%	+1p	△2p
奈良県	3	82%	△5p	△2p
和歌山県	3	72%	△3p	△3p
鳥取県	2	77%	△3p	+1p
島根県	2	92%	+4p	+3p

26/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	80%	+2p	△2p
広島県	13	84%	△2p	△1p
山口県	7	78%	△13p	△5p
徳島県	2	73%	+1p	△0p
香川県	4	76%	△5p	△1p
愛媛県	4	72%	△5p	△5p
高知県	2	79%	+1p	△3p
福岡県	19	88%	+0p	△2p
佐賀県	3	78%	△9p	△6p
長崎県	2	76%	△4p	△1p
熊本県	7	84%	△0p	△5p
大分県	4	82%	+2p	△2p
宮崎県	2	87%	△3p	△1p
鹿児島県	3	79%	△4p	△4p
沖縄県	5	99%	+2p	△0p
合計	543	86%	+0p	△2p

第3章 ▶ 開発事業の状況

26/3期より、開発事業を本格再開。
1Qは、通期受注計画の達成に向けて、好調な立ち上がり。





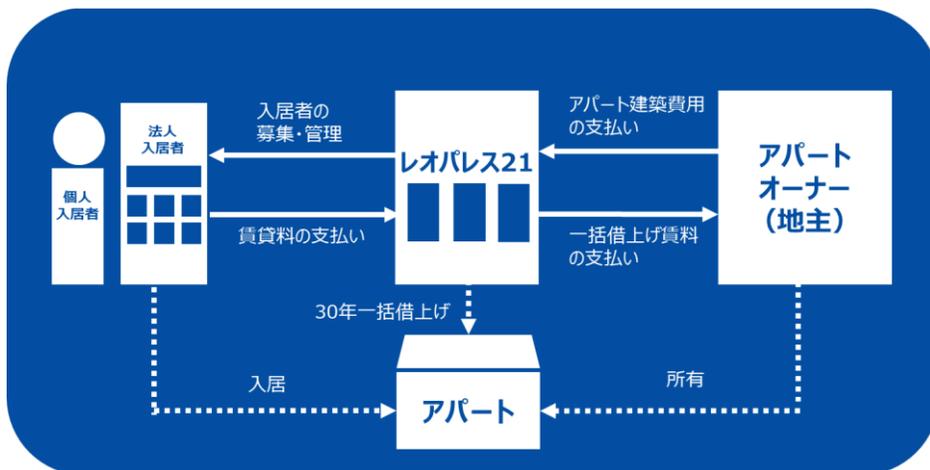
Appendix

会社データ (2025年6月末現在)

設立	1973年8月17日		
資本金	1億円 (2025年7月末現在)		
代表者	代表取締役社長 宮尾 文也		
従業員数	連結	4,081名	単体 2,860名
発行可能株式総数	750,000,000株		
発行済株式総数	466,462,318株		
株主数	36,860名 (2025年3月末現在)		

ビジネスモデル

全国で約54万戸の家具・家電付きワンルームを提供
 全国上場企業の73%が当社を利用

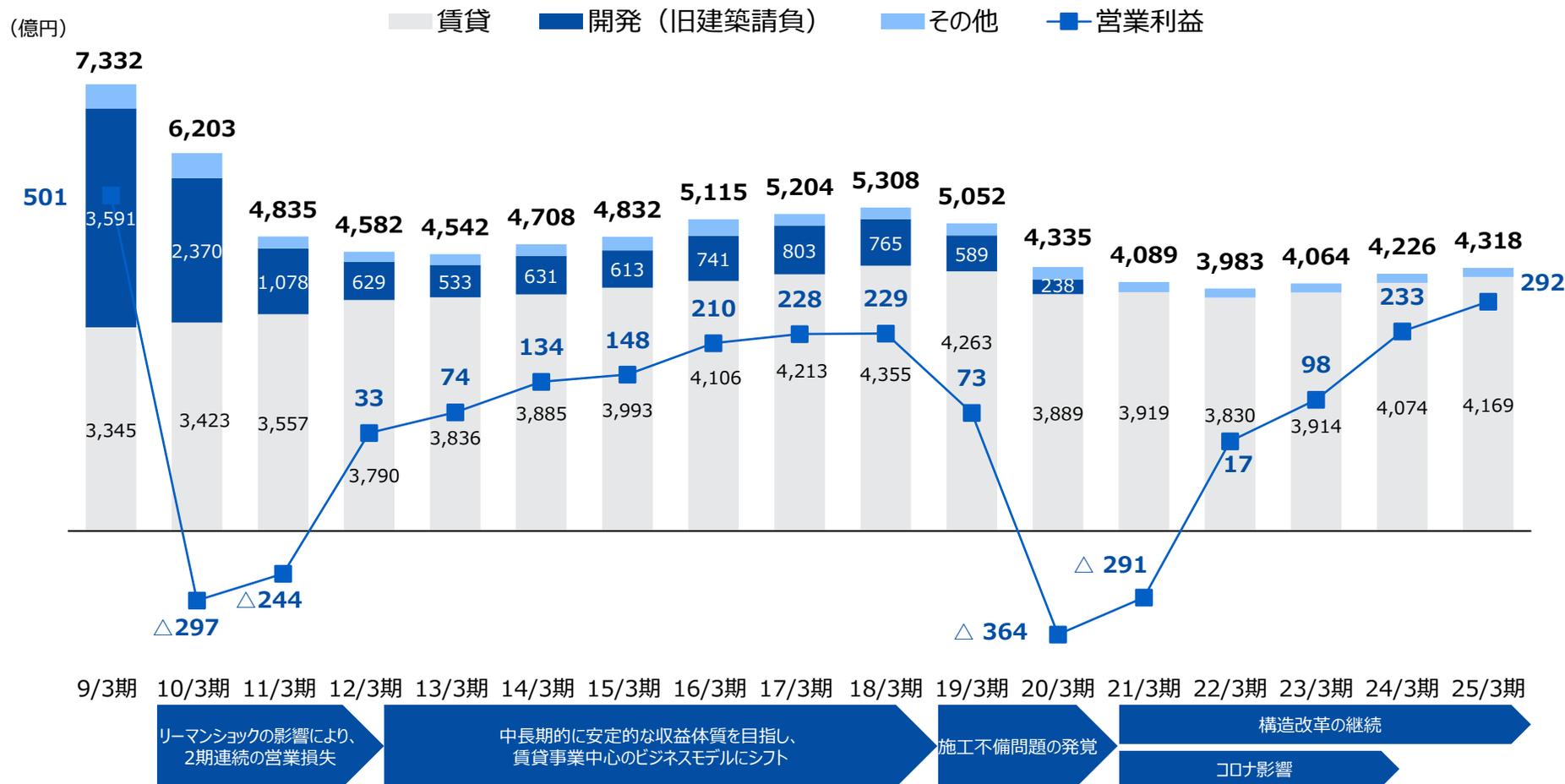


グループ会社 (2025年6月末現在)

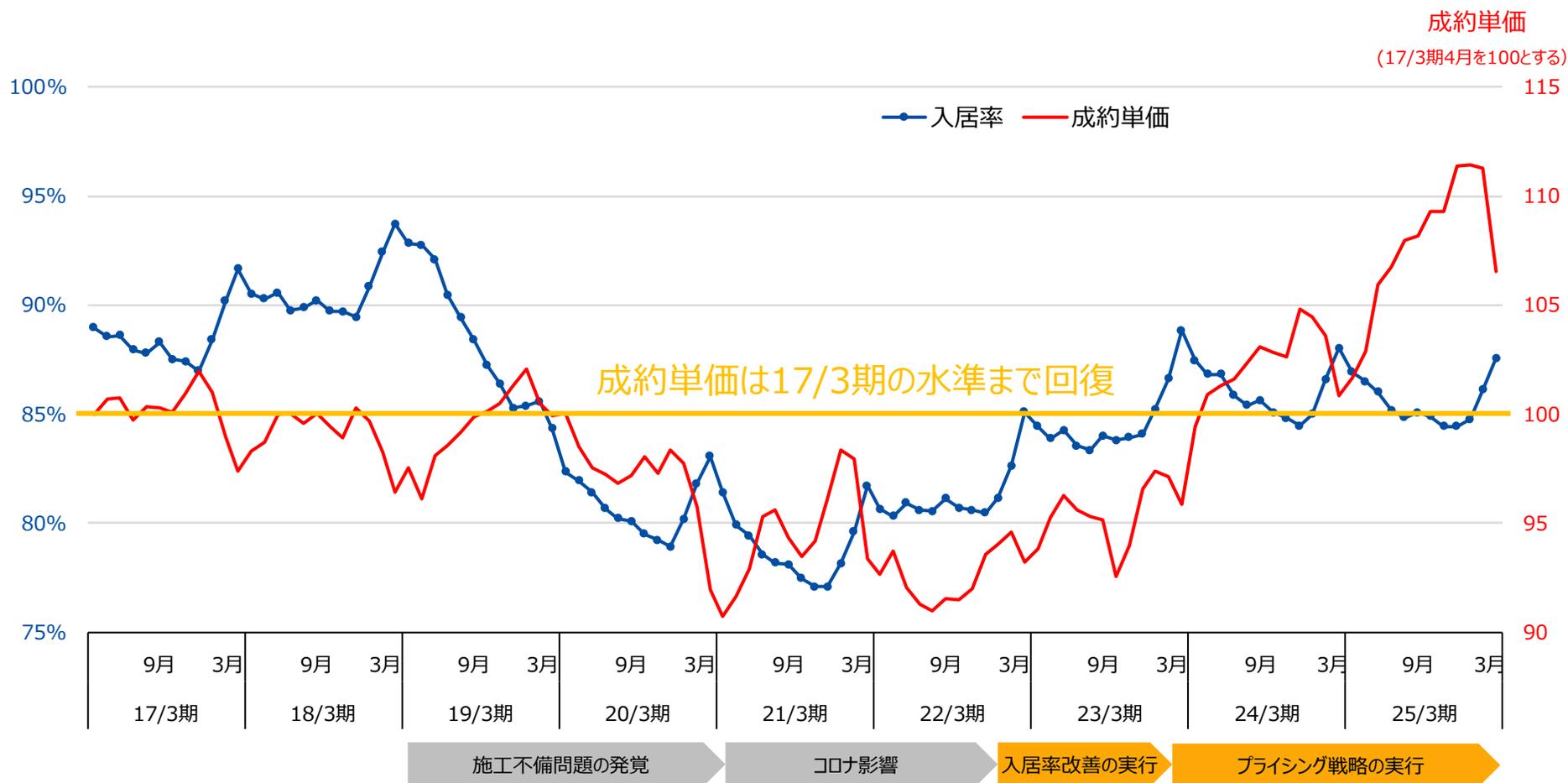
賃貸事業	レオパレス・リーシング 社宅代行	プラザ賃貸管理保証 家賃保証	あすか少額短期保険 入居者家財保険
	レオパレス・パワー 発電事業	レオパレス21ビジネスコンサルティング (上海) 有限公司 入居者斡旋	レオパレスグリーンエネルギー 環境
事業国際	Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. 投資事業統括		
事業シルバー	アズ・ライフケア シルバー事業		
事業その他	Leopalace Guam Co. リゾート事業	レオパレス・スマイル 特例子会社	

* 国際事業の会計セグメントは「賃貸事業」

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4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。



4：『自己株式の公開買付け』及び『自己新株予約権の取得』

新株予約権行使に係る希薄化懸念の抑制、資本効率及び中長期的な企業価値の向上を企図し、『自己株式の公開買付け』及び『自己新株予約権の取得』を実行。



*1 第5回新株予約権発行要項に基づき、新株予約権に対し、追加で発行される株式数を考慮後。

*2 2025年3月7日付「株式会社みずほ銀行からの資金の借入（リファイナンス）に関するお知らせ」

配当

2025年3月期は年間10円と増配を実施
2026年3月期も同額の配当を予定しており、
2028年3月期には配当性向30%を目指す

配当方針

- ◆ 賃貸事業の成長によって創出したキャッシュを活用し、安定した株主還元を実施予定
- ◆ 成長投資と株主還元のバランスを図りながら、安定的な配当の継続を目指す

1株当たり配当

	中間配当	期末配当	合計
25/3期	5.00円	5.00円	10.00円
26/3期 (予想)	5.00円	5.00円	10.00円

コミットメントライン契約の締結*

株式会社みずほ銀行との間でコミットメントライン契約を締結

目的

当社の持続的な成長に向けた資金需要に対し、機動的な資金調達手段を拡充するとともに、財務基盤をより一層強固なものにするため

概要

- ◆ 借入極度額 : 100億円
- ◆ 契約締結日 : 2025年7月31日
- ◆ 契約期間 : 1年間
- ◆ 契約形態 : 個別相対方式
- ◆ 担保・保証 : 無担保・無保証

* 2025年7月29日付「[コミットメントライン契約の締結に関するお知らせ](#)」

■ [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

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

