



株式会社レオパレス 21

2026 年 3 月期 1Q 決算説明会

2025 年 8 月 8 日

登壇

坂本：本日はお忙しい中、株式会社レオパレス 21、2026 年 3 月期第 1 四半期決算説明会にご参加いただき、誠にありがとうございます。

司会を務めさせていただきます、坂本でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の説明会では、代表取締役社長の宮尾文也より、決算の概要と事業の状況についてご説明いたします。

その後の質疑応答につきましては、宮尾に加え、取締役経営管理本部長の竹倉慎二より、ご回答申し上げます。終了時刻は 18 時を予定しております。

それではこれより、代表取締役社長の宮尾よりご説明いたします。

宮尾：本日はお忙しい中、ご参加いただきありがとうございます。代表取締役社長の宮尾でございます。

私からは、2026 年 3 月期第 1 四半期決算と賃貸事業および開発事業の状況、そして 5 月 27 日公表の資本政策についてご説明させていただきます。

PL	<p>1Q業績は、売上高から純利益まで計画を達成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>家賃単価・入居率ともに堅調に推移</p> <p>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</p> <p>入居率も6月末は前年同月を上回って着地</p>
開発	<p>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</p> <p>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</p>
自己株 TOB	<p>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</p> <p>新株予約権行使に係る希薄化懸念を解消</p>
配当	<p>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</p> <p>2026年3月期は、1株当たり年間10円の計画</p>

*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

3

はじめに、第1クォーターのエグゼクティブサマリーです。

この第1クォーターの決算は賃貸事業の堅調な推移により、売上高から純利益まで、計画を上回って進捗しました。

前期比では自己新株予約権の消却に伴う特別損失の計上により、純利益は減益となりましたが、営業利益と経常利益は大幅な増益となりました。

賃貸事業においては法人需要が牽引し、成約家賃単価、入居率ともに計画を上回る水準で推移しました。特に6月は成約家賃単価が大きく上昇するとともに、入居率も前年同月を上回る着地となりました。

そして、今期より本格再開しております開発事業については、第1クォーターは30棟、449戸、41億円の受注となり、通期計画の達成に向けて好調なスタートとなりました。

また、5月には自己株式のTOBと、自己新株予約権の取得を公表しました。同月中に自己新株予約権の取得を実行し、6月末には全て消却しております。

自己株式のTOBについても予定通りの買付けを完了しました。

これらの取り組みにより、かねてより多くの投資家の皆さまからご懸念をいただいていた株式の希薄化リスクは実質的に解消され、当社にとって非常に大きな意味を持つ施策であったと捉えております。

配当については、6月26日開催の定時株主総会において、1株当たり5円の配当を決議し、実行しました。2026年3月期についても前期同様、1株当たり年間10円の配当を計画しております。

それではここから2026年3月期第1クォーターの実績についてご説明いたします。

第1章 1: PL



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		26/3期1Q 実績	26/3期1Q 修正計画	26/3期1Q		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%	

5 ページをご覧ください。

先ほど申し上げました通り、売上高から純利益まで計画比プラスとなりました。前期比では増収、営業増益であります。自己新株予約権の消却という特別損失の計上により、純利益は減益となっております。

まず、売上高は1,117億円です。平均入居率は前期を若干下回りましたが、家賃単価は上昇基調が継続しており、前期比でプラス2.6%の増収となりました。

また、入居率と家賃単価ともに計画を上回っており、計画比ではプラス1.6%の売上高となりました。

売上原価は、空室損失引当金をマイナス 5.9 億円計上し、払い戻しによる原価が引き下げられたことから、前期比・計画比ともに相当額のマイナスとなりました。

また販管費は人件費の増加等により、前期比プラスですが、概ね計画通り進捗しております。

これらの結果、営業利益は前期比プラス 18.6%、計画比プラス 19.7%の 122 億円となりました。

自己株式の TOB に伴う支払手数料や為替差損の計上等により営業外費用は前期比で若干増加しましたが、経常利益は 115 億円となり、第 1 クォーターの営業利益、経常利益としては、リーマンショック後最高益です。

なお、6 月末で自己新株予約権消却損という特別損失を計上したことから、純利益は減益となりましたが、計画比ではプラス 165.6%となりました。

第1章 2：PL（四半期）

Leopalace21

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

次ページでは四半期毎の業績推移をお示ししております。

第 1 クォーターは、特別損失の計上がありましたので、純利益が計画・実績とも一時的な低下をしておりますが、第 2 クォーター以降については特別損益の発生は特に見込んでおりませんので、通常の収益構造での業績推移を想定しております。

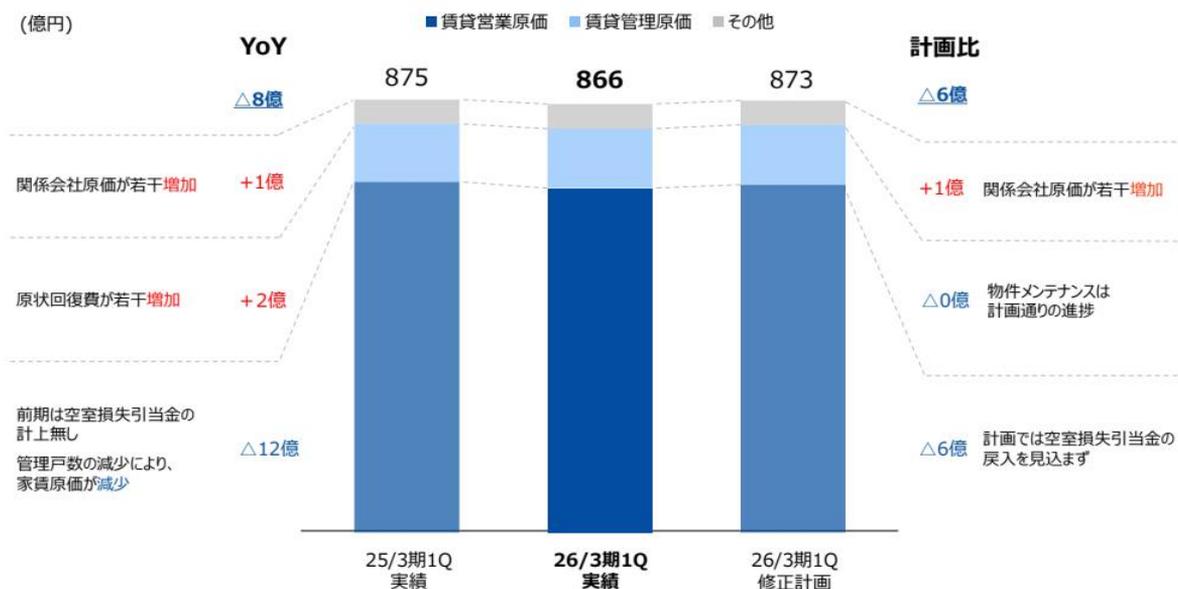
営業利益の見通しについては、第2クォーター以降、やや減少するトレンドとなっておりますが、こちらは当社ビジネスモデルの特性による季節的な傾向となっております。

特に、第4クォーターにおいては、入退去の件数が集中する時期となるため、入居促進費用、あるいは原状回復費用などが増加します。

一方、家賃収入は当然ながら入居の後から発生するため、このクォーターだけで言えばコスト先行となり、利益が出にくいクォーターとなっております。このような季節性は例年見られるものであり、通期の計画達成に向けて、今後着実に取り組んでまいります。

第1章 3：コストの状況（売上原価）

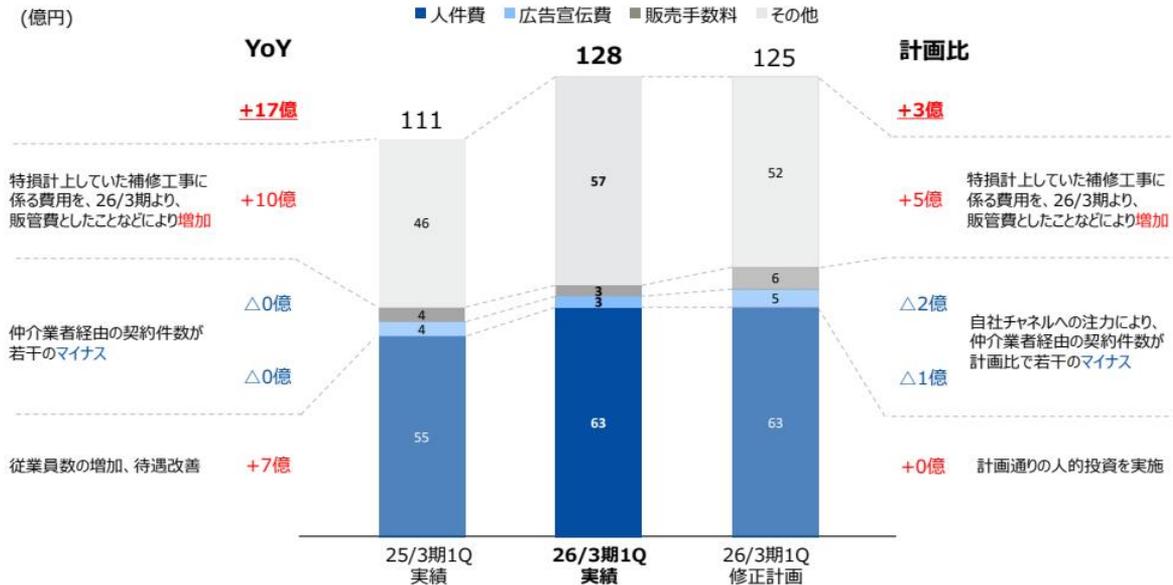
空室損失引当金△5.9億円の計上により、前期比・計画比ともに若干マイナス。



7ページ、8ページがコストの状況となります。

7ページの売上原価については、先ほど申しあげました通り、空室損失引当金の戻入によりマイナス5.9億円の計上が生じたものであり、その他特筆すべき事項はございません。

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

販管費については、従業員の増加、人事制度改定や賞与支給などの待遇改善により、人件費が7億円増加いたしました。また、「その他」が前期比・計画比ともにプラスとなっておりますが、これは完成工事補償費の計上が主要因です。

前期まで特別損失として計上しておりました施工不備対応費用を、今期からは販管費として計上しております。

(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 (自己資本比率)	81,269 37.5%	98,158 42.9%	+16,889 +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

続いて、バランスシートについてです。

5月28日から6月24日にかけて、自己株式のTOBを実施しましたが、決済日が7月16日であったため、6月末時点である第1クォーターのバランスシートには反映されていません。

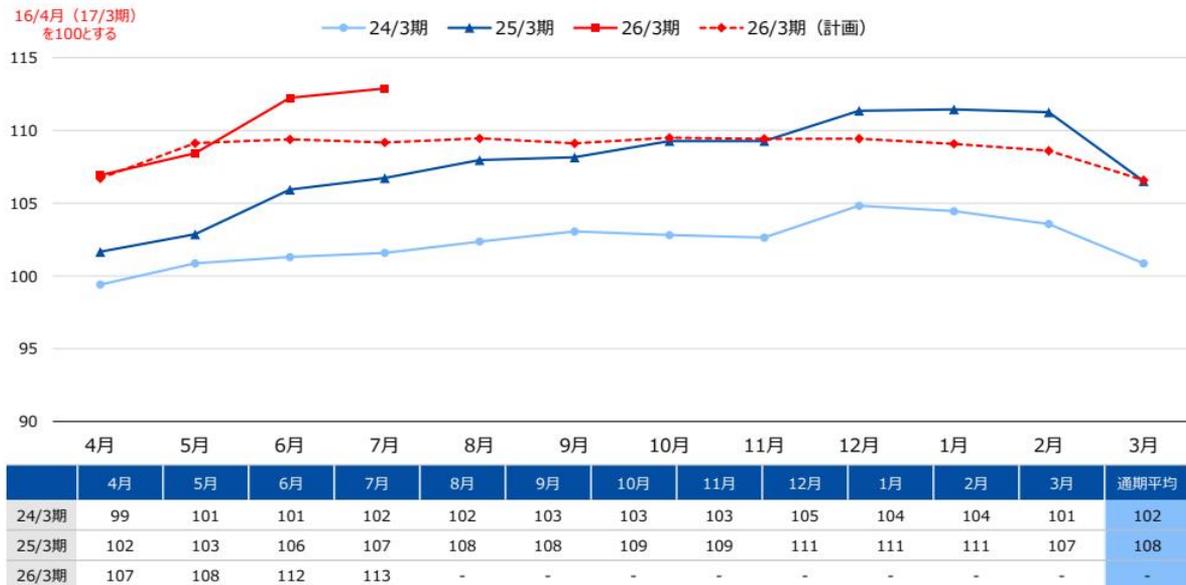
また、6月26日開催の定時株主総会において、資本金および資本準備金の額の減少が承認されましたが、減資の実行日が7月31日であったことから、こちらも第1クォーターのバランスシートには反映されていません。

第1クォーターにおいては、千鳥合同会社による新株予約権の一部行使により、現預金は1,054億円まで増加、自己資本比率も42.9%まで上昇しております。

第2クォーター以降の財務状況においては、減資とTOBの実施による現預金および純資産の減少が反映される予定となっておりますが、これもTOB等の公表の際に申し上げた通りでございます。

その他、前期末から特筆するような動きはございませんでした。

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>

それでは、賃貸事業についてご説明いたします。まず、成約家賃単価の状況でございます。

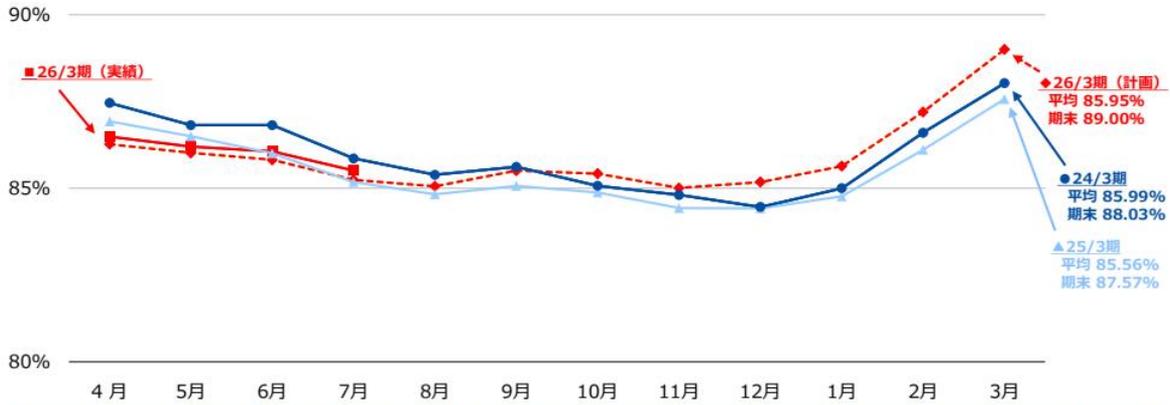
4月、5月は概ね計画通りの推移でしたが、6月に大幅上昇となっております。

これは、旺盛な法人需要が牽引役となったことに加え、需要が限定的な一部地域においても、過度な値下げに頼ることなく、利益を確保できる水準で個人契約の獲得が進んだことが寄与しております。

ただし、入居需要が低い管理物件での入居者獲得には、今後、大胆な価格での戦略を計画、実行して参ります。

成約家賃単価と入居率のバランスを注視しながら、利益の最大化を目指した営業活動を継続する方針を図ってまいります。

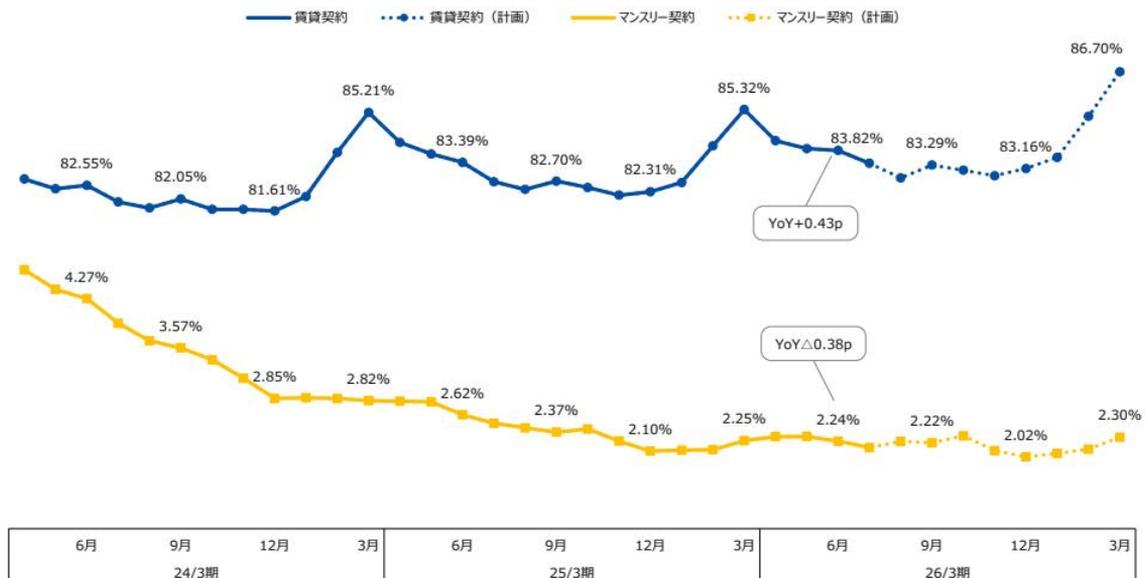
外国籍を中心とした法人契約の獲得好調により、26/3期1Qの平均入居率は計画比+0.21p。
26/3期6月には1年6カ月ぶりにYoYプラスで着地。



	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。



続いて入居率です。

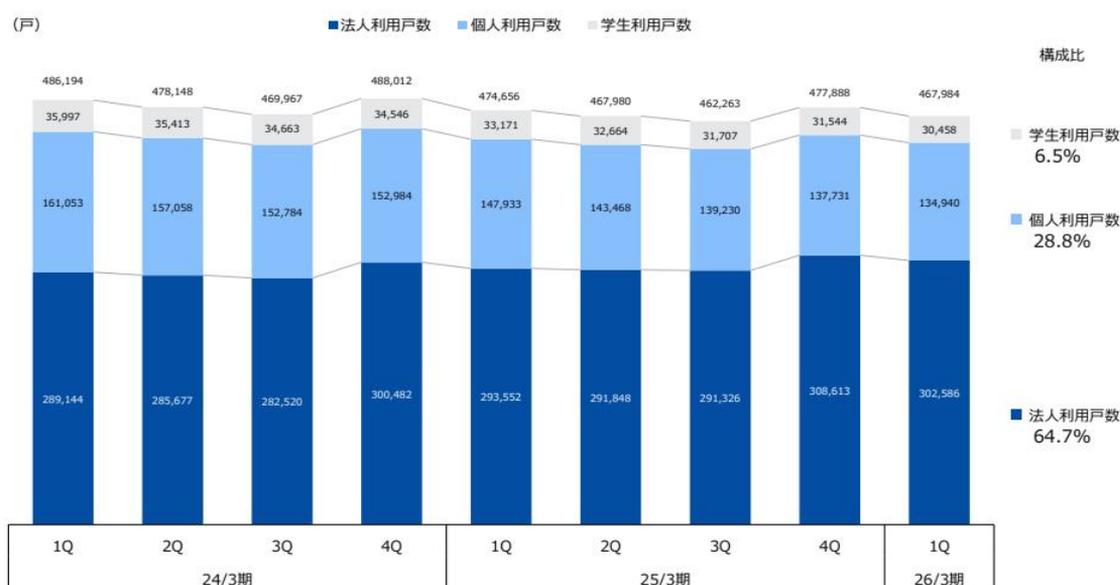
第1クォーターを通じて、計画を若干上回って推移しました。また、長らく前年を下回って推移しておりましたが、6月末時点で前年同月比プラスとなりました。

この背景には、成約家賃単価の上振れと同様に、法人契約、特に外国籍の入居獲得が好調に推移したことが挙げられます。

今後は、中期経営計画で掲げている通り、ダイナミックプライシングの活用や自治体との連携を通じて、個人契約の獲得を強化し、さらなる入居率の向上を目指してまいります。

第2章 4：属性別利用戸数

法人利用の構成比は、過去最大である64.7%。



また、属性別での利用戸数ですが、法人契約の割合が引き続き拡大しており、過去最大の64.7%となりました。中期経営計画では最終年度70%と示しております通り、今後も法人契約の拡充を図ってまいります。

一方で個人契約や学生契約についても、利用戸数の増加に向けて各種施策を講じてまいります。

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。



そして、15 ページが法人利用戸数における業種別のデータです。

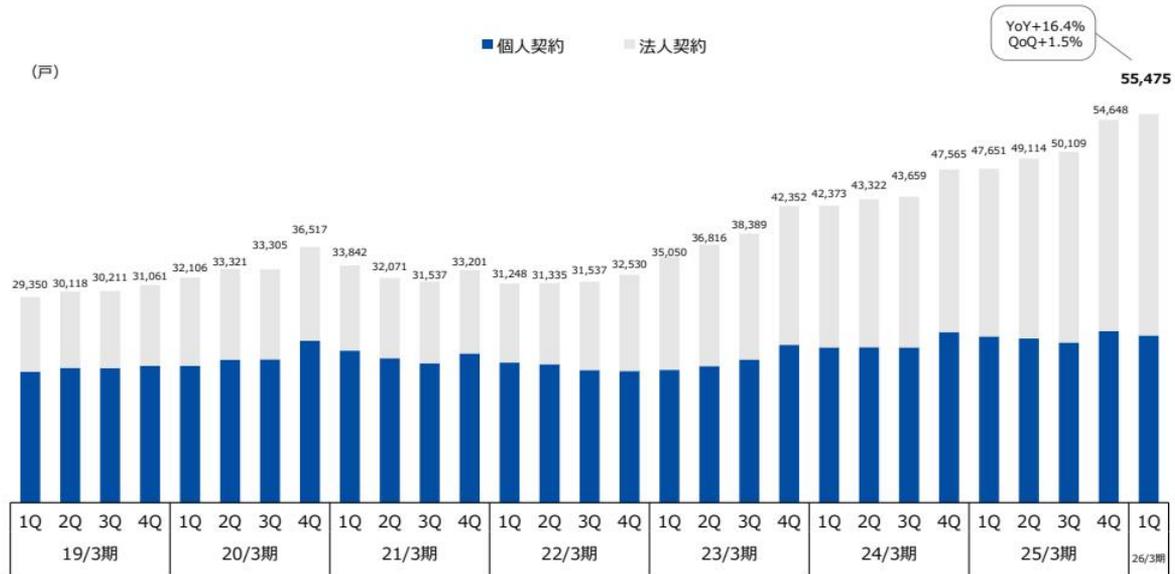
製造業を除く全ての業種において、前期比で利用戸数が増加しております。

製造業については、データ上はやや減少となっておりますが、実際には製造業が人材派遣や業務請負のリソースを活用しているケースが多く、結果として派遣・業務請負の利用戸数の増加が実態を示していると考えられます。

また、第4クォーターが、お部屋探しの最繁忙期にあたるため、季節的なトレンドとして、ほとんどの業種が前四半期比でマイナスとなっております。

そのような中、「その他」が前四半期比でプラス 3.5%となりました。これは医療・福祉系の研修や実習に伴う一時的な部屋利用が増加したことが主要因となっております。

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。



次に、外国籍利用戸数の推移です。

外国籍の利用戸数は引き続き増加基調にあり、その主な要因は、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の利用が増加していることにあります。この傾向は前期から継続しているものであります。

全体の利用戸数に占める外国籍の割合は11.9%に達し、前回決算時を上回って過去最大を更新しております。

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

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

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



こうした外国籍の住まいに関する課題解決に向けては、大阪府、熊本県、高知県などの都道府県に加え、日立地区産業支援センターとも協定を締結しております。

今後も、日本での生活に不安を抱える外国籍のお客様が、安心して働き、暮らせる環境づくり、そして各地での人員不足に対応する企業様のバックアップとして、引き続き推進してまいります。

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	26/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ	26/3期 1Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	87%	△2p	+3p	石川県	5	88%	△4p	+2p	岡山県	11	80%	+2p	△2p
青森県	3	77%	△2p	+3p	福井県	4	91%	+8p	+1p	広島県	13	84%	△2p	△1p
岩手県	3	86%	+2p	△0p	山梨県	4	95%	+2p	△0p	山口県	7	78%	△13p	△5p
宮城県	9	78%	△1p	△1p	長野県	11	89%	+1p	+1p	徳島県	2	73%	+1p	△0p
秋田県	2	87%	△3p	+6p	岐阜県	7	80%	△1p	△2p	香川県	4	76%	△5p	△1p
山形県	3	81%	+2p	+1p	静岡県	23	78%	△2p	△2p	愛媛県	4	72%	△5p	△5p
福島県	9	81%	△3p	△4p	愛知県	40	87%	△0p	△2p	高知県	2	79%	+1p	△3p
茨城県	15	86%	△1p	△3p	三重県	11	71%	+1p	△0p	福岡県	19	88%	+0p	△2p
栃木県	11	80%	△1p	△4p	滋賀県	8	88%	△1p	△2p	佐賀県	3	78%	△9p	△6p
群馬県	11	80%	△2p	△3p	京都府	8	91%	+1p	△2p	長崎県	2	76%	△4p	△1p
埼玉県	44	90%	+1p	△1p	大阪府	30	88%	+1p	△2p	熊本県	7	84%	△0p	△5p
千葉県	32	91%	+3p	△1p	兵庫県	21	86%	+1p	△2p	大分県	4	82%	+2p	△2p
東京都	42	95%	+3p	△2p	奈良県	3	82%	△5p	△2p	宮崎県	2	87%	△3p	△1p
神奈川県	39	92%	+4p	△2p	和歌山県	3	72%	△3p	△3p	鹿児島県	3	79%	△4p	△4p
新潟県	8	79%	△8p	+1p	鳥取県	2	77%	△3p	+1p	沖縄県	5	99%	+2p	△0p
富山県	5	83%	△4p	+1p	島根県	2	92%	+4p	+3p	合計	543	86%	+0p	△2p

18 ページは、都道府県別の入居率推移を示したものでございます。

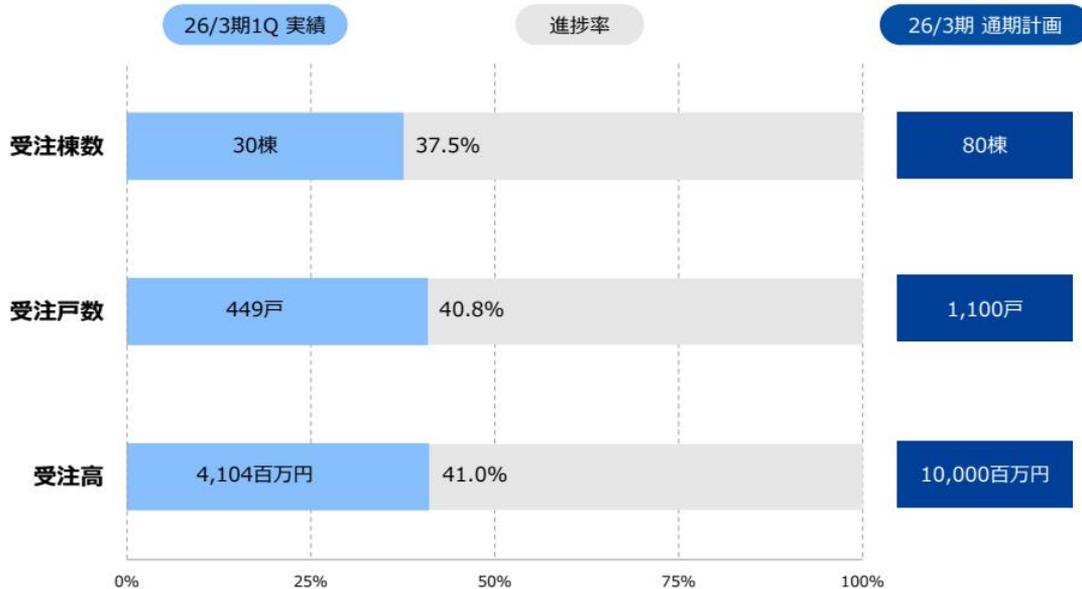
前年同期比では、震災関連需要や大規模工事の終了に伴い、北陸、中国、九州など一部エリアで、建設業、派遣業の退去が発生し、利用戸数が減少しております。

一方、業種別スライドで先ほどご覧いただいた通り、建設業、派遣・業務請負ともに、全体では前年比プラスで増加しております。

福井をはじめ、再開発あるいは新工場の建設が進む地域では、建設プロジェクトの立ち上がりに伴い、法人需要の新たな流入が見られます。また、首都圏では堅調な需要が続いており、全体としての入居率の向上に寄与しております。

今後も、地域ごとの需要動向を的確に捉えて、柔軟に対応してまいります。

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。



続きまして 20 ページでございますが、開発事業についての進捗をご説明申し上げます。

冒頭申し上げました通り、第1クォーターは30棟、449戸、受注高としては41億円となりました。4月から首都圏、名古屋圏を対象に受注活動を本格再開いたしましたが、進捗率としては、受注棟数に関しては37.5%、戸数においては40.8%、受注高は41.0%となっております。

本格再開としては順調な立ち上がりとなりましたが、施工品質の維持を最優先に、施工管理体制の状況を十分に配慮しながら、無理のない受注ペースでかつ着実に進めてまいります。

ここからは、財務戦略に関連するトピックとして、5月27日に公表しました資本政策、そして、7月29日に公表しましたコミットメントライン契約の締結について、ご説明いたします。

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」

まず、資本政策については、25 ページをご覧ください。

今回公表しましたのは、自己株式の公開買付け（TOB）と、自己新株予約権の取得の、2つの施策であります。

本施策の目的は、主に2点ございます。

1点目は、株式の希薄化を抑制し、株主価値を向上させること。

2点目は、特定の単独株主からの被支配を防ぎ、上場企業としての独立性と持続的成長を確保することでございます。

施策が2本立てとなった背景には、株主間の平等性と取引の透明性を重視したことがあります。

フォートレス以外の株主にも応募機会を設けるため、公開買付けという形式を採用しましたが、分配可能額の制約により、買付株数に上限があるため、自己新株予約権の取得も併せて実施した次第であります。

自己株式 TOB は、公開買付価格が 522 円、買付株数は約 1 億 3,700 万株で、総額約 716 億円となりました。また、自己新株予約権の取得は、取得価格が 383 円、取得株数は約 2,600 万株相当、総額約 100 億円となりました。

これら 2 つの施策にかかる費用総額は約 816 億円となりましたが、TOB の実施に当たっては、2020 年 11 月に発行した新株予約権の一部行使がありましたので、これにより約 190 億円のキャッシュインが発生しており、差し引きすると、実質的なキャッシュアウトは約 626 億円となります。

本施策により、現預金は大幅に減少いたしますが、運転資金や外部との契約に定められた財務指標等は十分に維持できる水準を確保しており、経営面への影響は限定的です。

TOB の買付け期間は、6 月 24 日に終了し、7 月 16 日に決済が完了されております。取得した自己株式については、現時点では処分等の方針は未定となっておりますが、これについても早晩、方針の確定をしております。

一方、自己新株予約権については、先ほど申しあげました通り、6 月末で消却を実施しております。

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」

26

次に、26 ページのスライドの右側ですが、コミットメントライン契約を締結しております。

7月31日付で、みずほ銀行との間に、借入限度額100億円、期間1年間の契約となっております。契約形態は個別相対方式で、無担保・無保証となっております。

この契約は、ご存知の通り、あらかじめ定められた期間と限度額の範囲内で、必要なときに資金を借り入れることができる枠組みとして確保したものでして、金融機関との事前契約に基づき、迅速かつ柔軟に資金調達を行う体制を整えたこととなります。

今後の成長投資や経営環境の変化に備え、資金調達の選択肢を広げ、対応力を高めることを目的に締結したものでございます。現時点では、特に借入の実行は予定しておりません。

私からの説明は以上となります。

第1クオーターの決算は計画を上回る結果となりましたが、まだ1年間の4分の1というところですので、通期計画の達成、そして来期の発射台でもある期末入居率の計画達成に向け、引き続き、気を引き締めて臨んでまいります。

ご清聴ありがとうございました。

質疑応答

坂本 [Q]：それでは、質疑応答を始めてまいります。まず、成約賃料について、2問まとめます。SBI証券、小澤様のご質問。

成約賃料の上昇が続いていますが、今後も上昇余地はありますか。法人向けが多く、賃上げ率に連動できそうですか。

坂本 [Q]：続いて、SMBC日興証券、田澤様のご質問。

入居率が前年同月比で改善しつつ、成約家賃単価も想定以上に伸ばしている要因は。今後の入居率、成約家賃単価はどこまで伸びる余地があるか。長期ケースでもよいので教えて欲しい。

宮尾 [A]：まず、成約家賃単価については、法人需要に牽引されて、家賃が高くなっているというのが答えであります。この方針については、引き続き、続けていく考えであります。

計画策定の面から言うと、法人については伸びると思っておりました。一方、家賃が高くなったことで、個人の利用戸数が減少しているという実態の中で、特になかなか賃貸需要が高くない物件に対して、大胆な価格を提示して個人の入居を入れていくということを、今期の計画に織り込みました。

そういう面で個人利用の戸数獲得数を7,000戸～8,000戸くらいと想定しております。ここにダイナミックプライシングを展開することによって、法人の高い価格と個人の大胆な価格とで一定部分相殺されるという考え方で、今期の計画を作りました。

ただ一方で、個人のお客様の動きというのは、やはり第4四半期が中心ですので、当面は法人需要の獲得で、高い水準が取れてくるというふうに考えております。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では、続きまして、開発事業について、こちらも2問まとめてお答えいたします。SBI証券、小澤様のご質問。

ファーストクォーター、受注41億円の属性(既存、新規、請負、粗利益率)について教えてください。

坂本 [Q]：続きまして、SMBC日興証券、田澤様のご質問。

開発はファーストクォーター30棟、449戸、41億円を受注できた。コアな既存顧客に販売したのか。採算性については、粗利率25%程度と見ておけばいいか。進捗は好調に見えるが、今後の受注見通しは。

竹倉 [A] : まず、既存か新規かということにつきましては、既存のアパートのオーナー様を中心に、お話をさせていただき、そのニーズの中で展開しているという形です。

建物を建てる計画につきましては、既存物件の建替えとともに、ご所有の自用地や他の利用している土地でも話をいただきまして、そこでの受注も進めさせていただいている状況です。

利益率に関しましては、私どもの現状としてはまだ始めたばかりでございますので、今まだ初期段階で行っているため、10%から15%程度で受注を進めております。これにつきましては、弊社の施工体制等が整いつつある状況の中で、数字の調整を図っていきたくと考えております。

現実的には、私どもの管理している建物の状況、また、ご心配をおかけしました、オーナーであるお客様のニーズ、何より、先ほど宮尾がお話を少し差し上げました、市場のニーズというものを、私どもがしっかりと理解している場所に、また、お客様の相続対策の必要な状況等を理解させていただいている方に対して話をしておりますので、最適な状況で回っていると思っております。

進捗は、初動としては好調であります。

これをまた着工、竣工させていくにあたっては、弊社の建築技術部の実務部隊の施工と、かつそこでの品質強化に加えて、弊社の法務部の中で建築法務という立場でコンフリクトが起こるほどの工事のチェックを行って、かつ第三者の会社の工事チェックを受けると非常に厳しい状況で進めております。まず現場の方で間違いがない工事工程を組み、その期間を縮めていく努力を行っております。

坂本 [Q] : ありがとうございます。では、外国籍顧客についても、2問まとめてお答えさせていただきます。SMBC日興証券、田澤様のご質問。

外国人受け入れ抑制の議論などもあるが、御社の賃貸事業に対する影響はどのように見ているか。

坂本 [Q] : SBI証券、小澤様のご質問。

参議院選挙などで外国人規制が話題になりましたが、御社の外国人入居は法人需要が中心で、必要な人材なので影響は全くなさそうですか。

宮尾 [A]：はい、ショートアンサーで言えば影響はないと考えております。基本的には、16 ページでご覧いただいた通り、個人の契約は、主として留学生です。

それから、グレーの棒グラフは、企業の契約における外国籍の戸数であって、留学生はほぼほぼ変わらない数字が継続しており、伸びているのは企業のところになります。

特に企業においてはやはり、労働力不足というところから、確保が急ピッチに進んでいるというところだと思います。議論になっているような、不法滞在だとかそういう方が我々の契約のところに入ることにはございませんので、そういった抑制だとか感情的な議論というのは当社に対して、影響はないものと思っております。

また、ご覧の通り、各自治体等々と連携を進めておりますのは、我々がいわゆる黒子というかバックアップ体制の会社として、各地域の地方創生も含めて支援をするというところでございます。それで、こういった批判的なものとは少し違うとご理解いただければと思っております。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では続きまして、SMBC 日興証券、田澤様のご質問。

フォートレスの新株予約権対応完了、財務体質、現預金も相応の水準を確保。株主還元方針について考えていること。今期 10 円配当で、2028 年 3 月期に配当性向 30%を目指す方針だが、前倒しで進めたいか。

竹倉 [A]：今回、自己株式 TOB によって、私どもが一番懸念しておりました株式のダイリューションを止めることができました。

配当に関しましては仰る通りで、もし、私どものビジネスモデルがストックビジネスとして、安定銘柄として見ていただければ幸いです。その魅力というのは、実質的には配当に至るところが非常に大きいと思っております。

目標として掲げております配当性向 30%という数字については、当然ながらこれからの賃貸事業の安定化と成長とともに、積み上げる数字が重要になってくるわけですが、可能な限り配当の魅力が出るような協議を社内で続けて、できる限り早く数字の達成をしていきたいと考えております。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では次に、SMBC 日興証券、田澤様のご質問。

フォートレスは引き続き 25%超えの最大株主。新株予約権はなくなったが、今後の協業関係にどのような変化が生じるか。

宮尾 [A]：はい、株主の関係としては、25～26%持っているというのはファクトでございます。一方で、協業関係については、お互いに利益が出ることであれば、支障なく継続できるものと考えております。

具体的には、フォートレスグループが投資をしているホテル関連、あるいは別にやっつけらるビレッジハウスのような賃貸関係など、お互いにウィンウィンの体制ができるものがございます。そういった面は、継続ができると考えております。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では続きまして、SMBC 日興証券、田澤様のご質問。

グアムホテルの売却に進捗はないか。

宮尾 [A]：はい、特に進捗はございません。本日公表の決算短信でセグメント情報を掲載していますが、まだグアムは観光客が戻ってきていませんので、営業損失の計上が継続している状況でございます。こちらの問題がある程度目途がつかないと、売却等にはなかなか動きは見られないと認識しております。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では次に、みずほ証券、橋本様のご質問。

賃貸住宅の改修について、かなり要改修戸数が減っていると思いますが、改修の4月、6月の進捗を教えてください。

竹倉 [A]：改修状況に関しますと、ひと月あたりの明らかな不備に関して申し上げますと、現状として、月50から100世帯ほどが減っているという状況になっています。

明らかな不備の戸数に関しましては、ホームページでも公開させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。

入居者の方の立ち退き後に、工事ができるという背景があります。今、行政と打ち合わせをしながら、入居者様の移動をお願いし、入居者様の立ち退きとともに是正活動をさせていただいているという状況になっております。

予算に関しましては、引当を全て積んでおりますので、BS等に影響を与えることはございません。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では次に、みずほ証券、橋本様のご質問。

7月末のバランスシートなどの動きについて、9ページの金額等の補足をお願いいたします。

竹倉 [A]：このページで申しますと、7月16日付で約716億円の株式、自己株買いをさせていただきましたので、実質的にはそこから今申し上げた金額が減少しているという状況になっています。

同時に純資産の部の数字も大きく入れ替わっております。加えて言うならば、7月31日付で減資の効力も発生しておりますので、まず資本金に関しましては、これは今97億1,700万円の記載をさせていただいておりますが、現状としては1億円という形になっています。

また、資本剰余金に関しましては、その資本金の減資のために移しておりますので、金額が今493億円ほどに大きく膨れ上がっている状況になっています。

その下にある自己株式が、現状として43億5,900万円とありますが、ここがいわゆる先ほど申し上げた700億円強の自己株式の取得をさせていただいたことで、759億円ほどの数字になっております。

その数字がそのまま下に来ることで、純資産が今申し上げた716億円ほど減少しているという形で、1,570億円ほどの純資産合計という形になっているという状況です。

坂本 [Q]：ありがとうございました。では続きまして、みずほ証券、橋本様のご質問。

自己株式の消却の検討状況はいかがですか。

宮尾 [A]：現在検討中ではありますが、早晩、方針の確定をしまいたします。

坂本 [Q]：ありがとうございました。

それでは、終了予定時刻前ではございますが、追加のご質問がないようですので、これにて質疑応答および説明会を終了させていただきます。

本日は、株式会社レオパレス21、2026年3月期第1四半期決算説明会にご参加いただき、誠にありがとうございました。

[了]