

株式会社レオパレス21
2026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 2026年3月期 決算概要	4
第2章 賃貸事業の状況	11
第3章 開発事業の状況	19
Appendix	22

*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

26/3期の業績は、**売上高から純利益まで計画を達成**

- ・売上高 : 4,448億円 (計画比+0.2%)
- ・営業利益 : 359億円 (計画比+3.4%)
- ・経常利益 : 348億円 (計画比+5.6%)
- ・純利益 : 149億円 (計画比+14.9%)

賃貸

法人契約がけん引したことにより、26/3期の**成約家賃単価は高水準を維持**

通期平均の成約家賃単価 (指数) は114 (YoY +6)

入居率は平均85.78% (YoY +0.22p) 、期末88.78%(YoY +1.21p) でともに前期比プラス

開発

本格再開初年度の26/3期は、受注棟数・受注戸数・受注高のいずれも**通期計画を達成**

通期で**107棟・1,524戸・141億円を受注**

*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

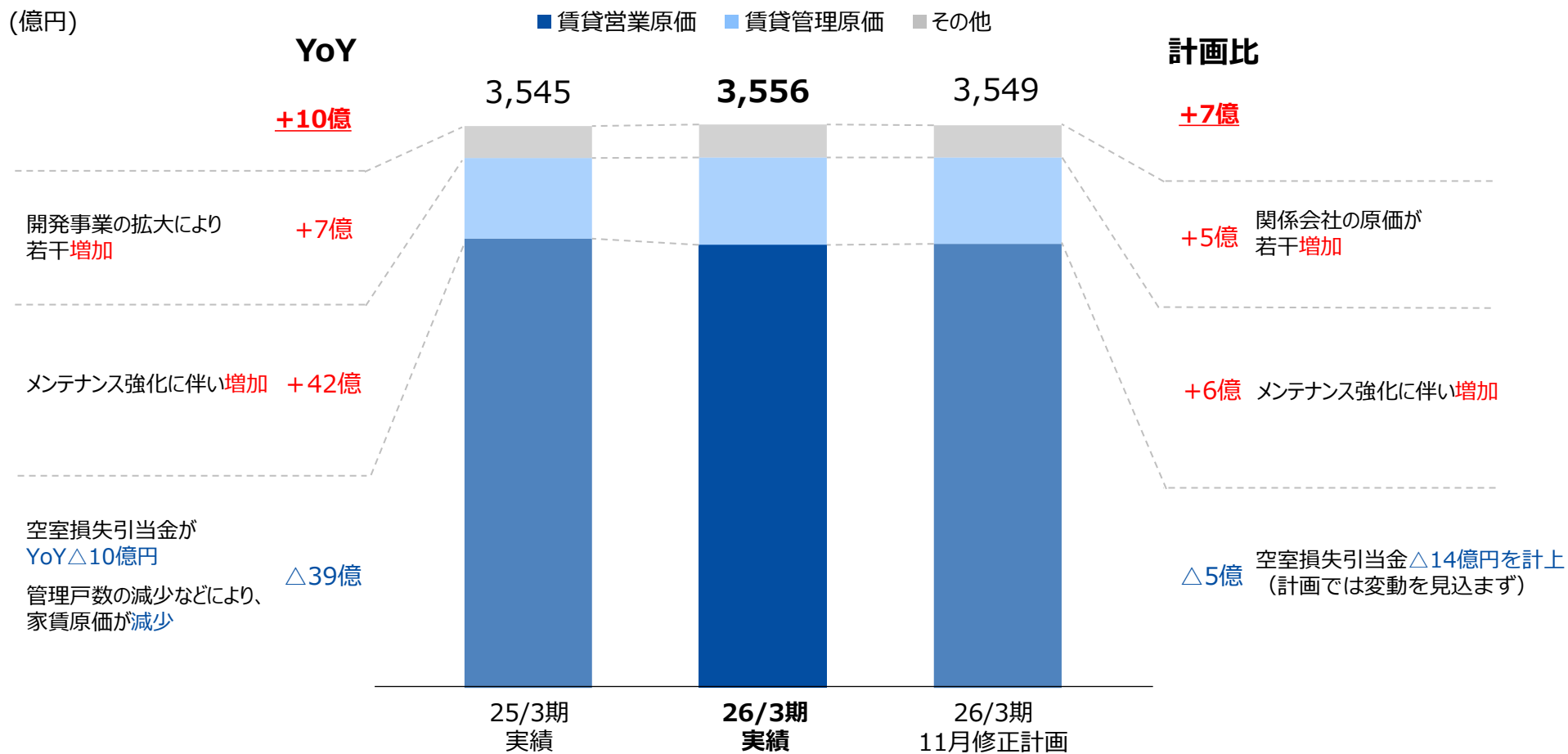
第1章

2026年3月期 決算概要

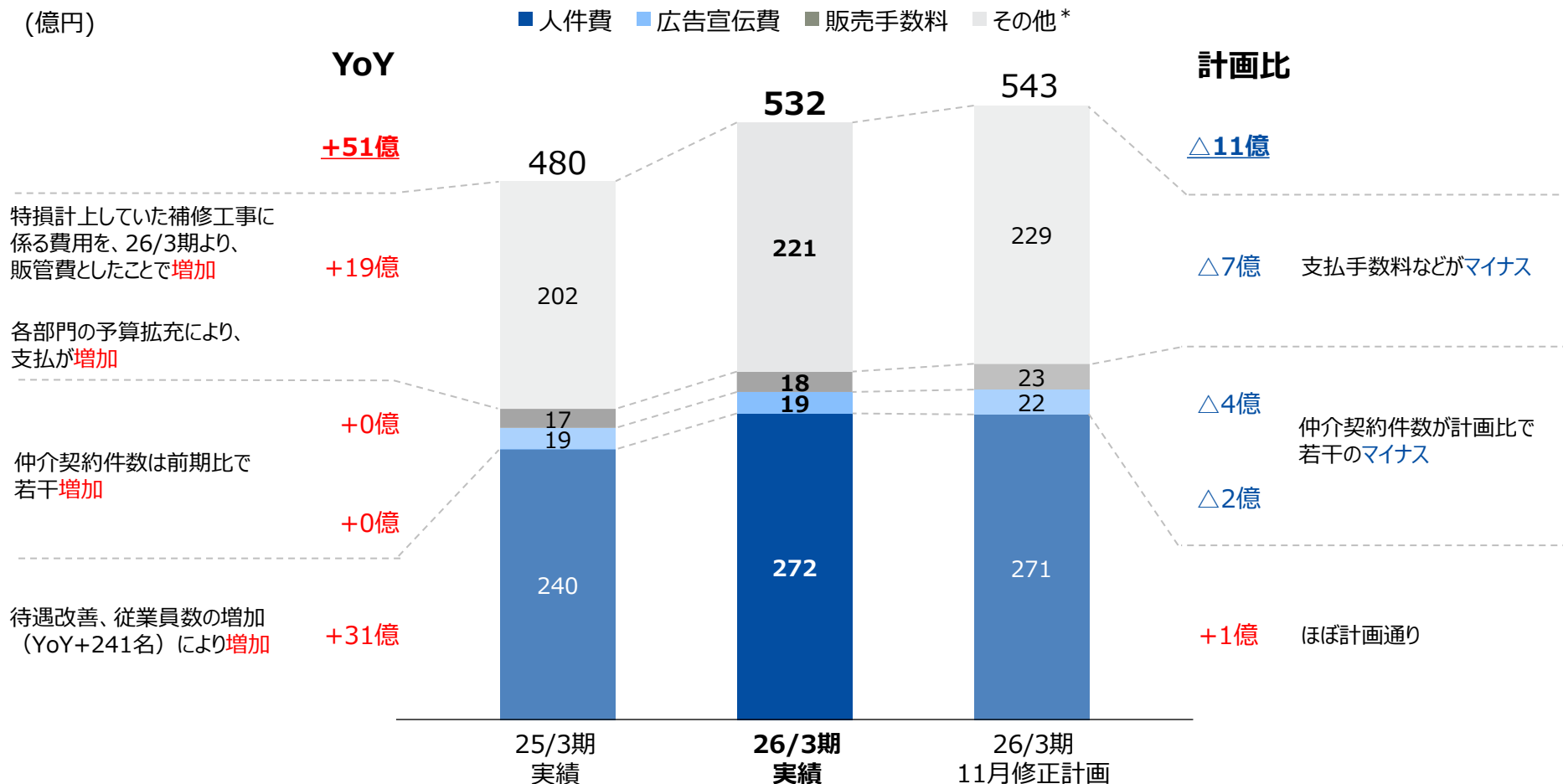
(百万円)	25/3期実績		26/3期実績	26/3期11月修正計画			増減要因	
	増減率	増減額		増減額	増減率			
売上高	+3.0%	+12,989	431,831	444,820	444,100	+720	+0.2%	■売上高 法人契約を中心に家賃単価が高水準で推移
売上原価	+0.3%	+1,074	354,537	355,611	354,900	+711	+0.2%	■売上原価 メンテナンスの強化により賃貸管理原価が前期比・計画比ともにプラス
売上総利益	+15.4%	+11,914	77,293	89,208	89,200	+8	+0.0%	
%	+2.2p	-	17.9%	20.1%	20.1%	-	△0.0p	
販管費	+10.8%	+5,179	48,062	53,242	54,400	△1,157	△2.1%	■販管費 待遇改善・従業員数の増加により、前期比大幅プラス 仲介契約件数の減少などにより、計画比ではマイナス
営業利益	+23.0%	+6,735	29,231	35,966	34,800	+1,166	+3.4%	
%	+1.3p	-	6.8%	8.1%	7.8%	-	+0.3p	
EBITDA	+19.8%	+6,477	32,734	39,211	37,800	+1,411	+3.7%	■営業外費用 支払利息9億円 (YoY△5.8億円) を計上
経常利益	+29.4%	+7,906	26,936	34,842	33,000	+1,842	+5.6%	■特別損失 1Qに自己新株予約権消却損100億円を計上
純利益	△16.4%	△2,927	17,861	14,933	13,000	+1,933	+14.9%	
EPS	△19.7%	△11.08円	56.22円	45.14円	37.80円	+7.34円	+19.4%	■純利益 法人税等調整額82億円を計上

(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	実績	実績	実績	11月 修正計画	実績	11月 修正計画	実績
売上高	108,917	107,247	107,805	107,860	111,717	110,293	110,699	111,900	112,109	444,100	444,820
売上原価	87,519	88,563	88,399	90,054	86,659	88,818	89,490	90,400	90,643	354,900	355,611
売上総利益	21,398	18,683	19,405	17,805	25,058	21,474	21,209	21,500	21,466	89,200	89,208
販管費	11,108	11,546	11,375	14,031	12,851	13,632	12,612	15,200	14,144	54,400	53,242
営業利益	10,289	7,137	8,030	3,774	12,206	7,841	8,596	6,300	7,321	34,800	35,966
経常利益	10,244	6,484	8,151	2,055	11,516	7,510	8,785	5,800	7,029	33,000	34,842
純利益	6,084	4,511	4,795	2,469	525	4,152	5,336	3,400	4,919	13,000	14,933

26/3期の売上原価は、
メンテナンスの強化などにより前期比・計画比ともに微増。



人件費の増加により、前期比では大幅プラス。
支払手数料などの諸経費抑制により、計画比ではマイナス。

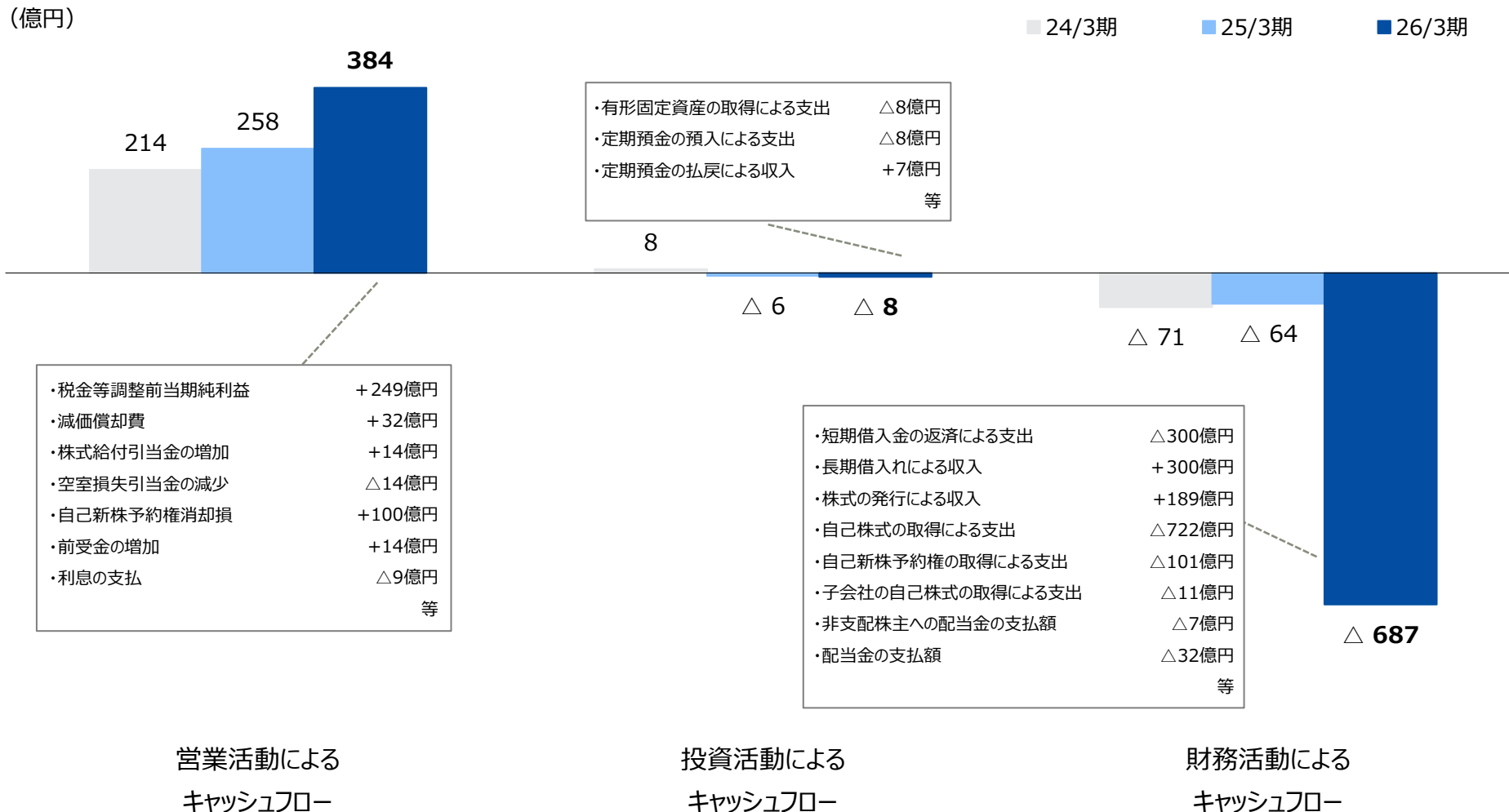


*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費等

(百万円)	25/3期末	26/3期 3Q末	26/3期末	YoY	QoQ	増減要因
現金及び預金	88,408	46,515	57,908	△30,499	+11,393	■現金及び預金 賃貸事業における収入等により、QoQ+113億円
売掛金	7,913	6,815	7,927	+14	+1,112	
資産合計	216,625	164,147	176,574	△40,051	+12,426	
有利子負債*	31,630	31,829	32,600	+970	+771	
完成工事補償引当金	7,177	6,593	6,263	△913	△329	
空室損失引当金	4,337	3,561	2,913	△1,423	△647	■空室損失引当金（流動21.8億円、固定7.3億円） 物件収支改善により、YoY△14億円、QoQ△6億円
負債合計	128,356	124,799	130,180	+1,823	+5,380	
資本金	100	100	100	±0	±0	
資本剰余金	30,120	15,015	15,015	△15,105	±0	
利益剰余金	47,490	21,430	26,349	△21,140	+4,919	■利益剰余金 四半期純利益の計上により、QoQ+49億円
自己株式	△4,359	△8,749	△8,749	△4,389	△0	
株主資本	73,350	27,796	32,715	△40,634	+4,919	
その他の包括利益累計額	7,918	6,043	7,943	+24	+1,900	
自己資本	81,269	33,839	40,659	△40,610	+6,819	
(自己資本比率)	37.5%	20.6%	23.0%	△14.5p	+2.4p	
新株予約権	391	22	22	△369	±0	
非支配株主持分	6,607	5,485	5,712	△895	+226	
純資産合計	88,268	39,347	46,393	△41,875	+7,046	

*有利子負債=借入金+リース債務

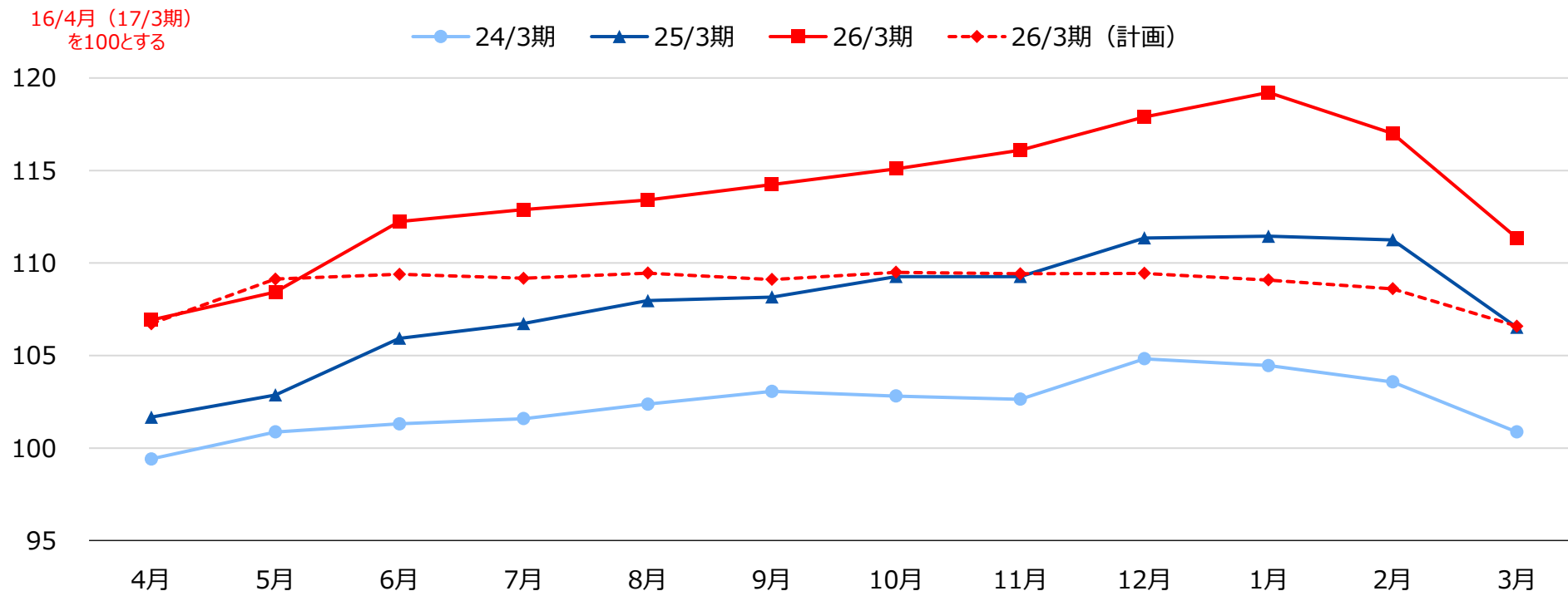
収益力の向上により、営業CFは384億円まで増加（18/3期の営業CFは273億円）。
フリー・キャッシュ・フローは376億円（YoY+123億円）。



第2章

貸貸事業の状況

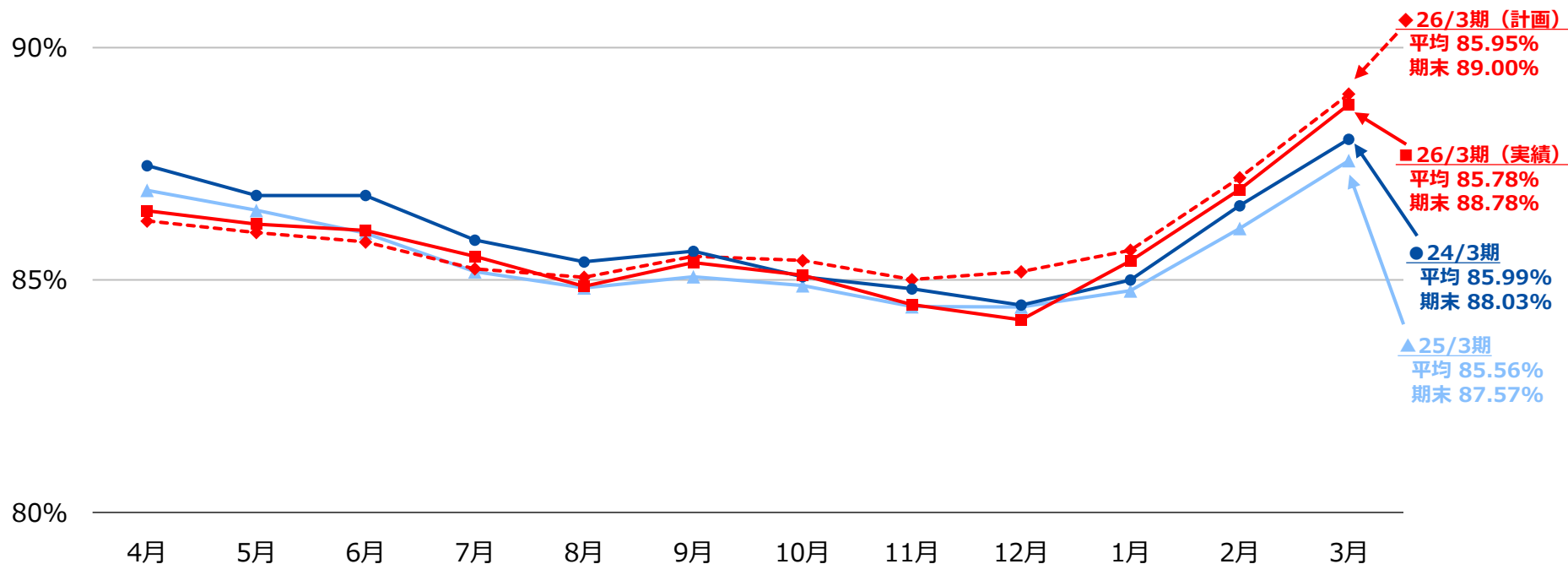
法人契約の家賃単価がけん引し、
26/3期の成約家賃単価（指数）は高水準を維持。



	4月	5月	6月	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	99	101	101	102	102	103	103	103	105	104	104	101	102
25/3期	102	103	106	107	108	108	109	109	111	111	111	107	108
26/3期	107	108	112	113	113	114	115	116	118	119	117	111	114

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

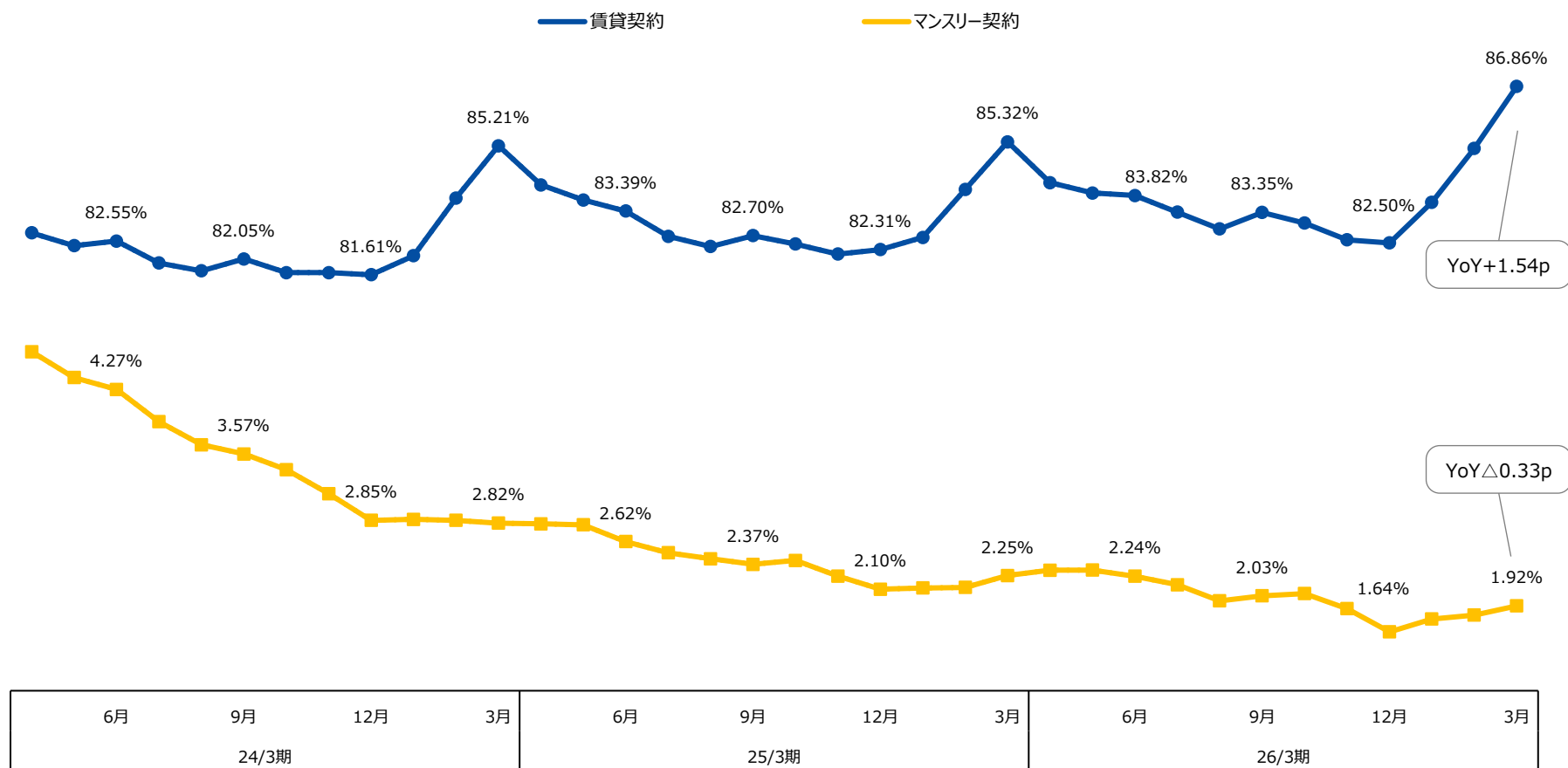
26/3期は外国籍を中心とした法人契約がけん引し、
平均入居率は85.78% (YoY+0.22p)、期末入居率は88.78% (YoY+1.21p)。



	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	2Q 平均	10月	11月	12月	3Q 平均	1月	2月	3月	4Q 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%
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	84.83%	85.07%	85.03%	84.88%	84.43%	84.42%	84.58%	84.77%	86.11%	87.57%	86.15%	85.56%
26/3期	86.49%	86.20%	86.06%	86.25%	85.51%	84.87%	85.38%	85.25%	85.11%	84.47%	84.14%	84.57%	85.41%	86.94%	88.78%	87.04%	85.78%

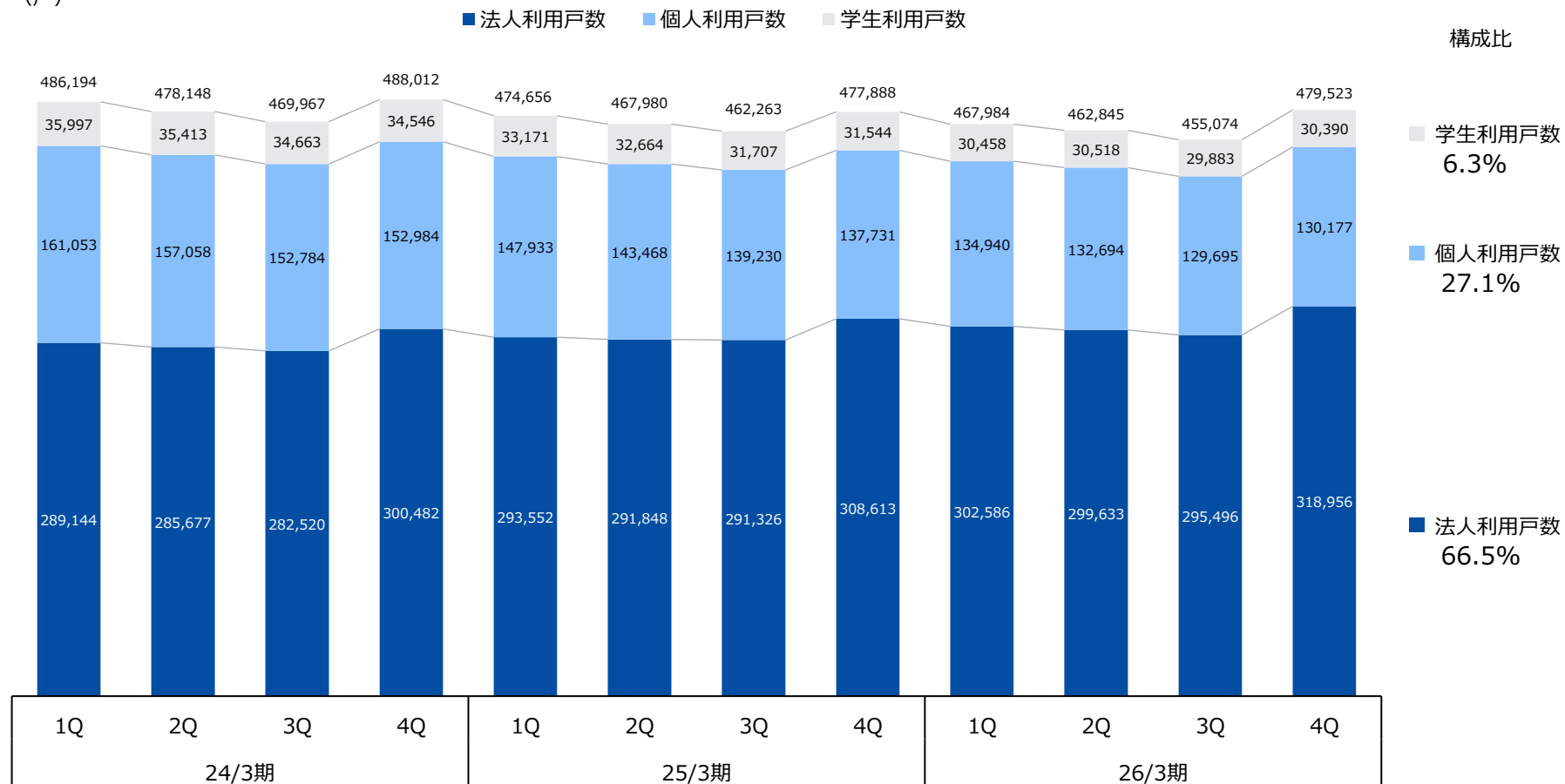
月次データ：<https://www.leopalace21.co.jp/ir/finance/monthly/index.html>

低収益プランであるマンスリー契約は抑制の方針を継続。
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の66.5%。
(YoY+1.9p、QoQ+1.6p)

(戸)



新卒需要を着実に捉えたことから、各業種においてQoQ大幅プラス。
 飲食・宿泊業は、外国籍人材の採用増加を背景にYoY・QoQともに大幅プラスを維持。

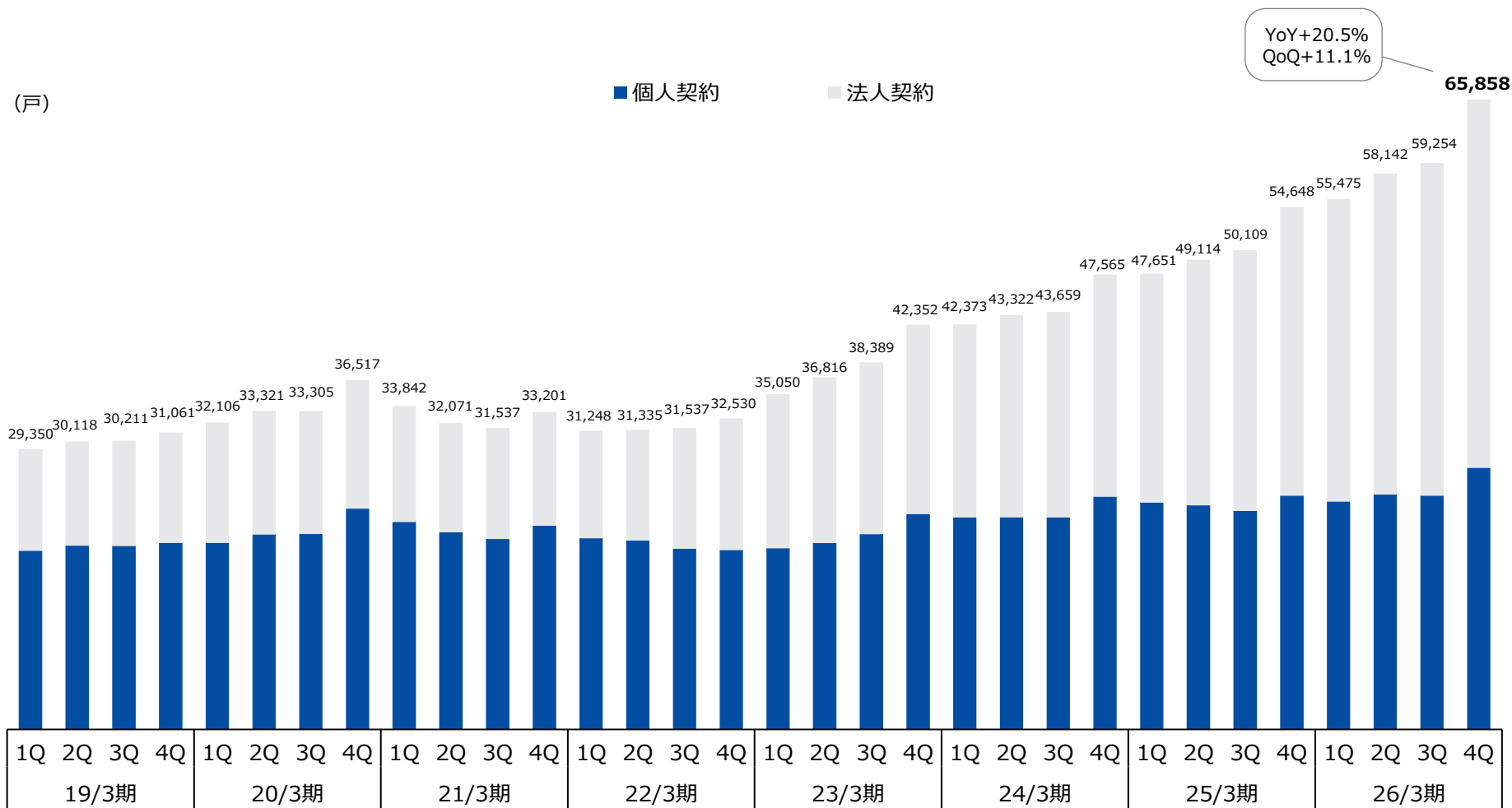
(43,286社) (42,915社) (41,997社) (42,335社) (41,213社) (41,330社) (40,833社) (41,305社) (40,414社) (40,206社) (39,246社) (39,784社)

(戸)



	YoY	QoQ
運輸業	+3.7%	+7.2%
飲食・宿泊業	+14.5%	+13.3%
サービス業	+1.2%	+9.3%
その他	+7.9%	+10.3%
製造業	△0.6%	+9.1%
卸売・小売業	+3.5%	+10.7%
派遣・業務請負	+2.6%	+6.6%
建設業	+1.5%	+4.1%

外国籍利用は65,858戸と利用戸数全体の13.7%を占めており、ともに過去最大。
飲食・宿泊業、卸売・小売業を中心に、法人契約の外国籍利用が堅調に推移。



一都三県は満室に近い水準まで入居率が上昇。
 地方エリアにおいても、青森県・三重県・和歌山県など一部苦戦エリアの入居率が大幅改善。

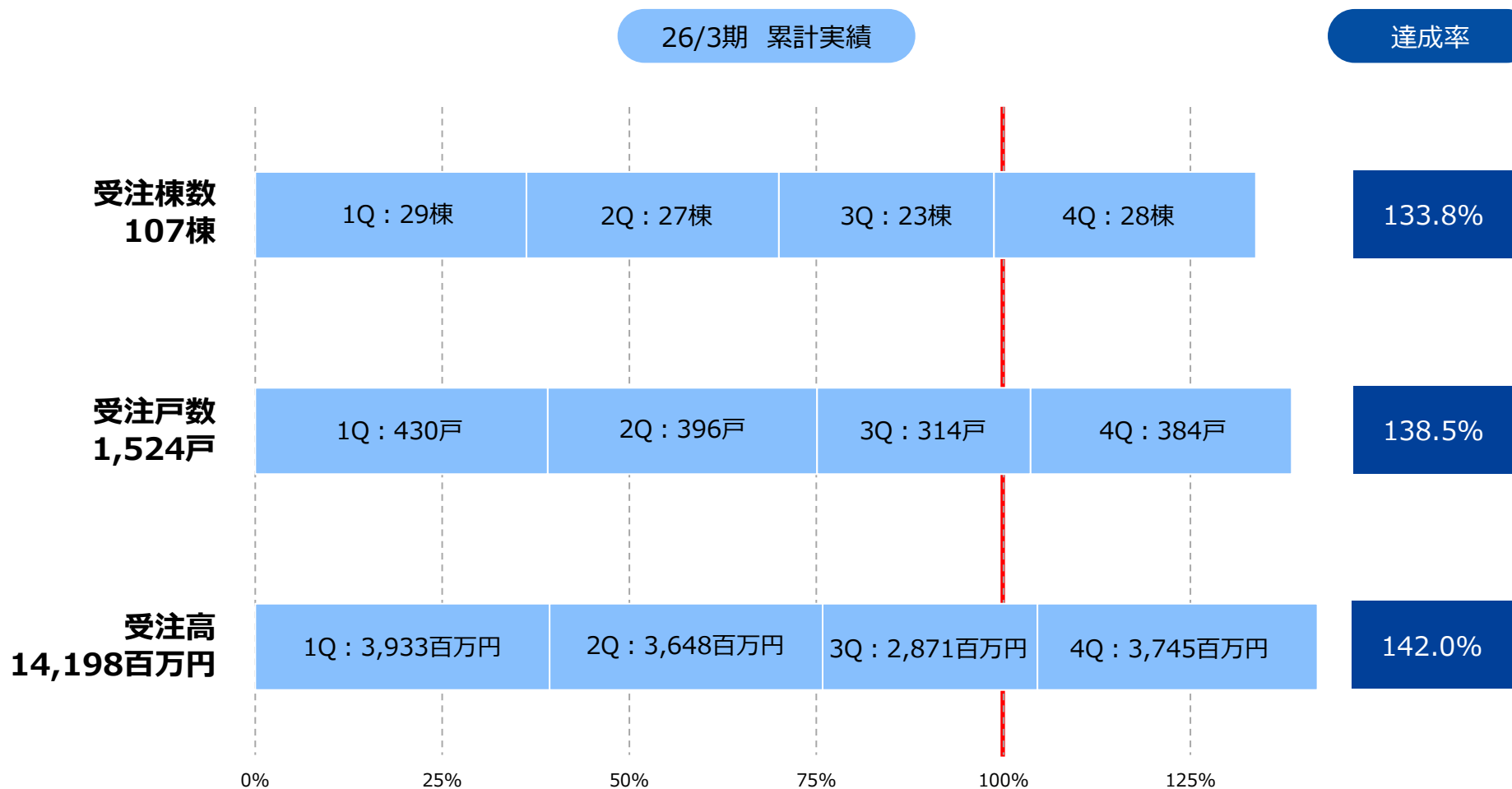
26/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	84%	△0p	+3P
青森県	3	80%	+6p	+4p
岩手県	3	85%	△1p	+2p
宮城県	9	81%	+2p	+5p
秋田県	2	89%	+8p	+7p
山形県	3	78%	△2p	+4p
福島県	9	83%	△1p	+4p
茨城県	15	91%	+2p	+4p
栃木県	11	84%	△0p	+6p
群馬県	11	83%	+0p	+4p
埼玉県	44	96%	+5p	+6p
千葉県	32	96%	+5p	+6p
東京都	41	99%	+2p	+4p
神奈川県	39	96%	+1p	+6p
新潟県	8	79%	+1p	+5p
富山県	5	89%	+6p	+9p

26/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	89%	+3p	+4p
福井県	4	84%	△6p	+6p
山梨県	4	95%	△1p	+4p
長野県	10	87%	△1p	+3p
岐阜県	7	82%	+0p	+3p
静岡県	23	80%	+0p	+3p
愛知県	40	88%	△1p	+3p
三重県	11	79%	+8p	+8p
滋賀県	8	91%	+1p	+5p
京都府	8	93%	△0p	+4p
大阪府	29	92%	+3p	+7p
兵庫県	21	88%	△0p	+4p
奈良県	3	86%	+2p	+2p
和歌山県	3	78%	+3p	+5p
鳥取県	2	79%	+3p	+0p
島根県	2	97%	+7p	+4p

26/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	83%	+0p	+4p
広島県	13	89%	+4p	+7p
山口県	7	81%	△3p	+6p
徳島県	2	71%	△2p	△1p
香川県	4	78%	+1p	+3p
愛媛県	4	73%	△4p	+3p
高知県	2	84%	+3p	+1p
福岡県	19	89%	△0p	+4p
佐賀県	3	81%	△3p	+9p
長崎県	2	80%	+3p	+4p
熊本県	6	74%	△15p	+2p
大分県	4	84%	△0p	+5p
宮崎県	2	75%	△13p	+1p
鹿児島県	3	79%	△3p	+1p
沖縄県	5	99%	△0p	+2p
合計	540	89%	+1p	+5p

第3章 ▶ 開発事業の状況

本格再開初年度の26/3期は通期受注計画を達成。
27/3期より大阪府・広島県・福岡県に拠点を拡大し、さらなる受注件数の増加を図る。





デザインしたのは、ひとり暮らしの新次元。

ワンルームのトップランナーとして培ってきた当社のノウハウをベースにして、これまでの常識にとらわれることなく新たな発想で作り上げた賃貸住宅をリリース。



▶ ひとり暮らしの新たなスタイルに対応

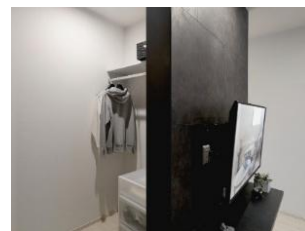
空間を広く使える壁掛けテレビを標準装備。壁掛け金具は可動式であり、ライフスタイルに合わせて調整可能。また、調理スタイルの変化に合わせて、キッチンの加熱機器は、お手入れも簡単な卓上IHクッキングヒーターを採用。



ヒーターを移動するとワークトップを広く使用可能

▶ 室内建具の少ない設計

建具レスにより、旧商品と比較して建築コストを抑制。空間をシームレスにつないだことで、寒暖差なく過ごせる一体空調の設計。居住スペースが広く感じられ、高いスペースパフォーマンスを実現。



オープンクローゼット



サニタリー

▶ 強化天井の採用

火災時の延焼を防止する強化天井を採用。遮音性の確保、防火性能の向上に加え、施工性の改善も促進。





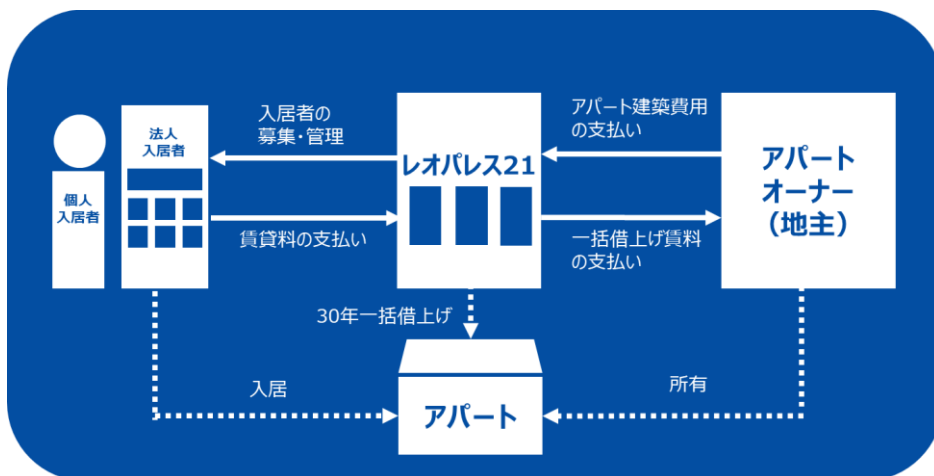
Appendix

会社データ (2026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	4,150名	単体 2,952名
発行可能株式総数	750,000,000株		
発行済株式総数	334,415,678株		
株主数	32,047名		

ビジネスモデル

全国で単身者向けに家具・家電付き賃貸住宅を提供
 全国上場企業の72%が利用実績あり

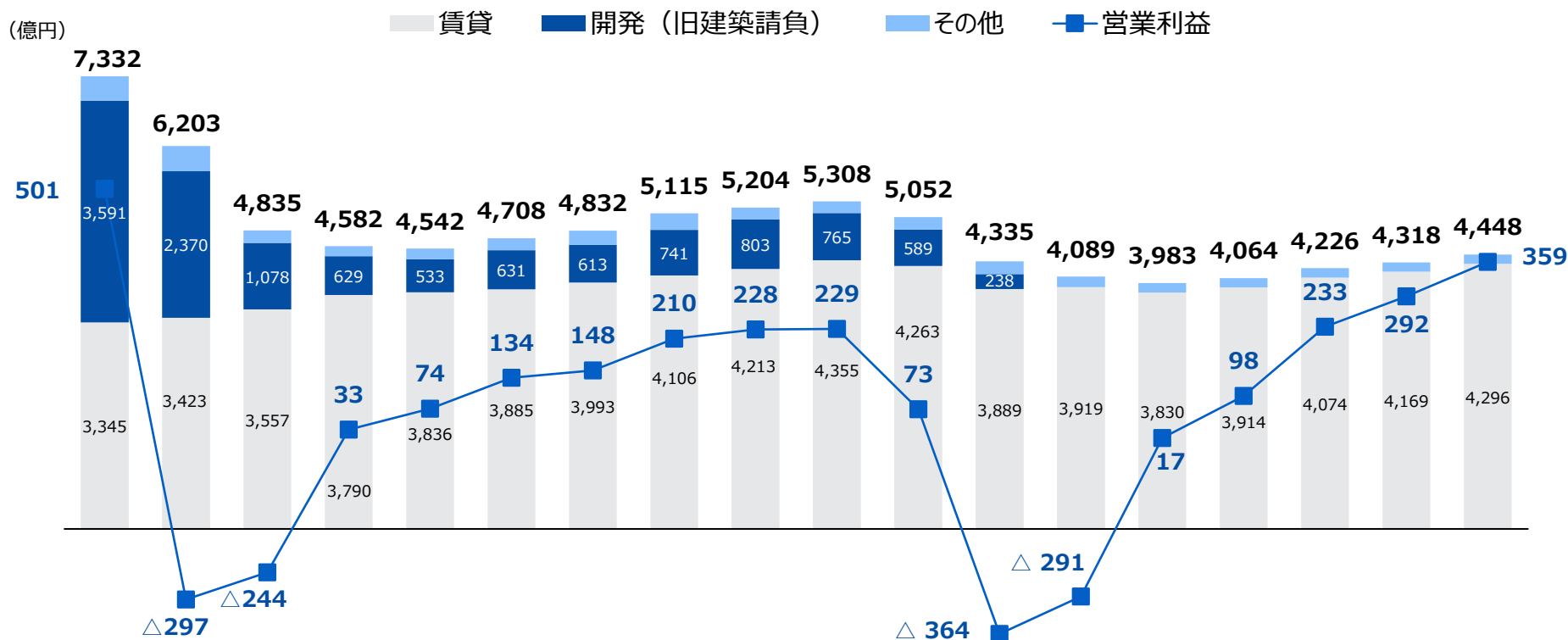


グループ会社 (2026年3月末現在)

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		
シルバー事業	アズ・ライフケア シルバー事業	アズ・レジデンス シルバー事業	
	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」

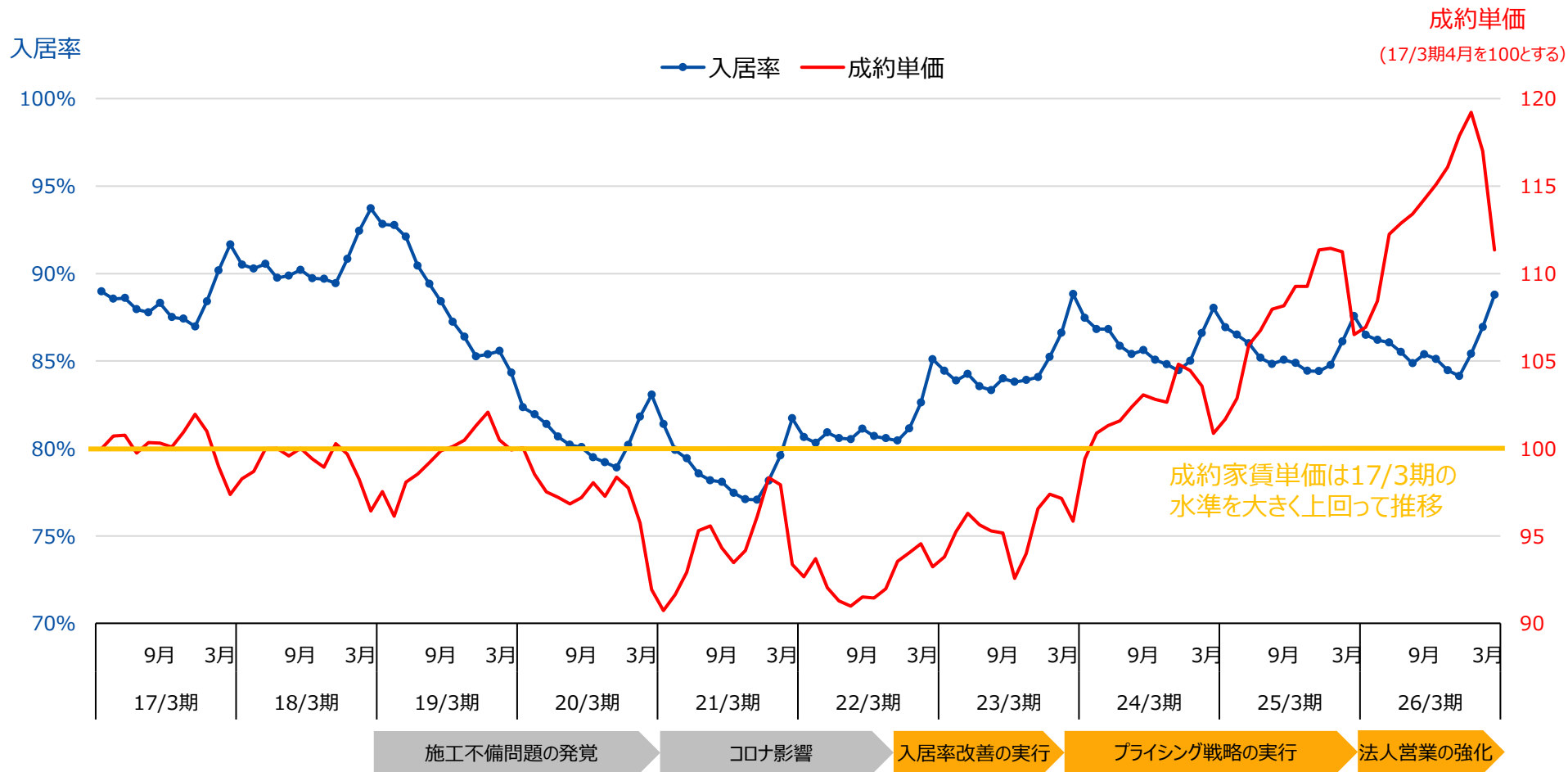
リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。
 19/3期に施工不備問題発覚、21/3期からはコロナ影響を受けるも、構造改革の継続により、22/3期から5期連続で営業黒字。



9/3期 10/3期 11/3期 12/3期 13/3期 14/3期 15/3期 16/3期 17/3期 18/3期 19/3期 20/3期 21/3期 22/3期 23/3期 24/3期 25/3期 26/3期



成約家賃単価は、24/3期より実行したプライシング戦略と、26/3期の法人契約における家賃単価の上昇により、上昇基調で推移。



新株予約権行使に係る希薄化懸念の抑制を企図し、
『自己株式の公開買付け』および『自己新株予約権の取得・消却』、『自己株式の消却』を実行。



* 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。

2026年2月27日、利息低減を目的にリファイナンスを実施。

旧 借入金

新 借入金

	旧 借入金	新 借入金
借入先	株式会社みずほ銀行	株式会社みずほ銀行
借入金額	300億円	300億円
契約期間	コミットメント期間 ・初回貸付実行日から1年間 タームローン期間 ・コミットメント期間の末日から3年間	2026年2月27日より3年間
利率	コミットメントライン ・日本円Tibor+2.50% タームローン ・日本円Tibor+3.50%	日本円Tibor+1.10%
返済方法	期日一括弁済	期日一括弁済
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

ウェルビーイング経営の目的

- ◆ 従業員一人ひとりが高いパフォーマンスを安定的に発揮できる状態の確立
- ◆ 従業員のエンゲージメント向上や人材の定着
- ◆ 人的資本の価値向上による持続的な成長の実現

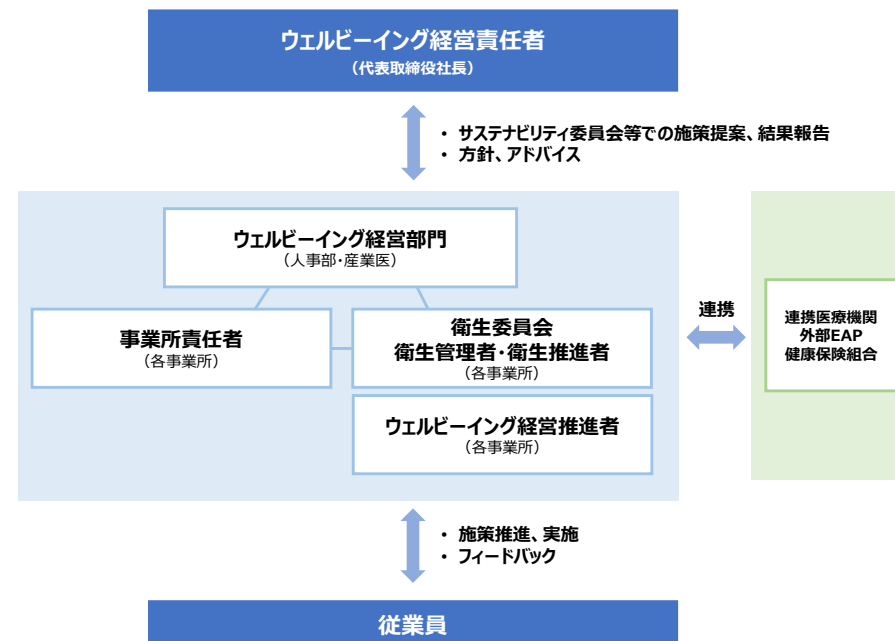
外部からの評価

ウェルビーイング経営の取り組みが評価され、「健康経営銘柄2026」「健康経営優良法人 ホワイト500」も6年ぶりの認定。

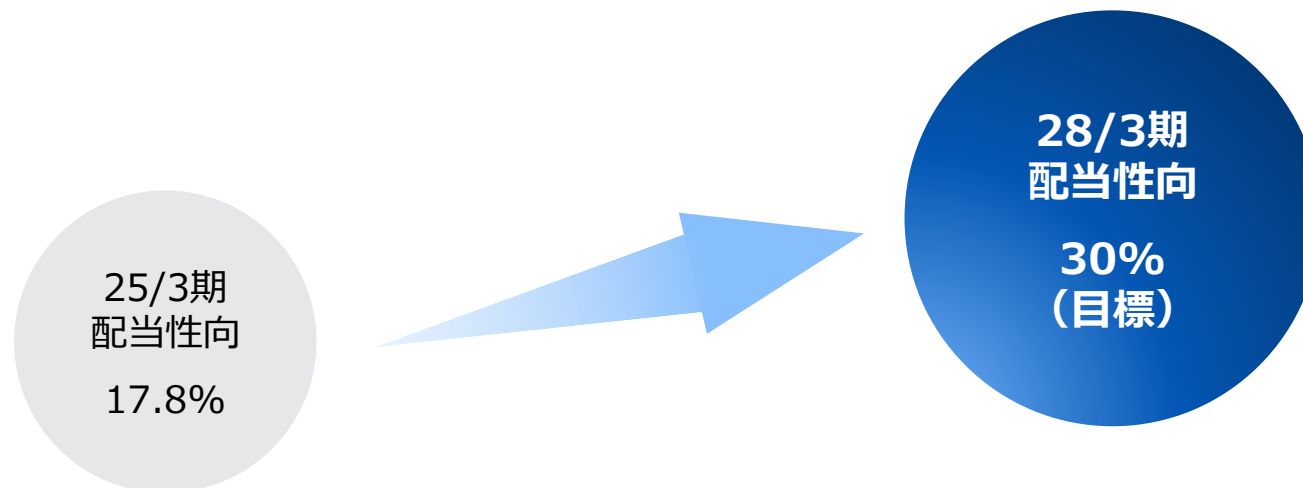


組織体制図

人事部をウェルビーイング経営部門と位置付け、各事業所や衛生委員会との連携を図りながら、各種施策を実施。



2026年3月期は年間10円を予定しており、2027年3月期は年間15円に増配の予定。
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	配当性向 (連結)
25/3期	5.00円	5.00円	10.00円	17.8%
26/3期	5.00円	5.00円 (予想)	10.00円 (予想)	22.2% (予想)
27/3期	5.00円 (予想)	10.00円 (予想)	15.00円 (予想)	21.5% (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 コーポレートコミュニケーション部 IR推進課

E-mail : ir@leopalace21.com

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

