

株式会社レオパレス21

2027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	2027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	18
■	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

27/3期1Qの業績は、概ね**計画水準で推移**

- ・売上高 : 1,159億円 (計画比△1億円)
- ・営業利益 : 121億円 (計画比△1億円)
- ・経常利益 : 122億円 (計画比+0億円)
- ・純利益 : 70億円 (計画比△0億円)

賃貸

27/3期1Qは**成約家賃単価・入居率ともに計画を達成**

6月の成約家賃単価 (指数) は過去最高の123 (YoY+11)
1Q平均入居率は87.23% (YoY+0.98p)

開発

通期計画である140棟に向けて順調に進捗

- ・受注棟数 : 31棟 (YoY+2棟)
- ・受注戸数 : 476戸 (YoY+46戸)
- ・受注高 : 4,578百万円 (YoY+644百万円)

*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

2027年3月期1Q 決算概要

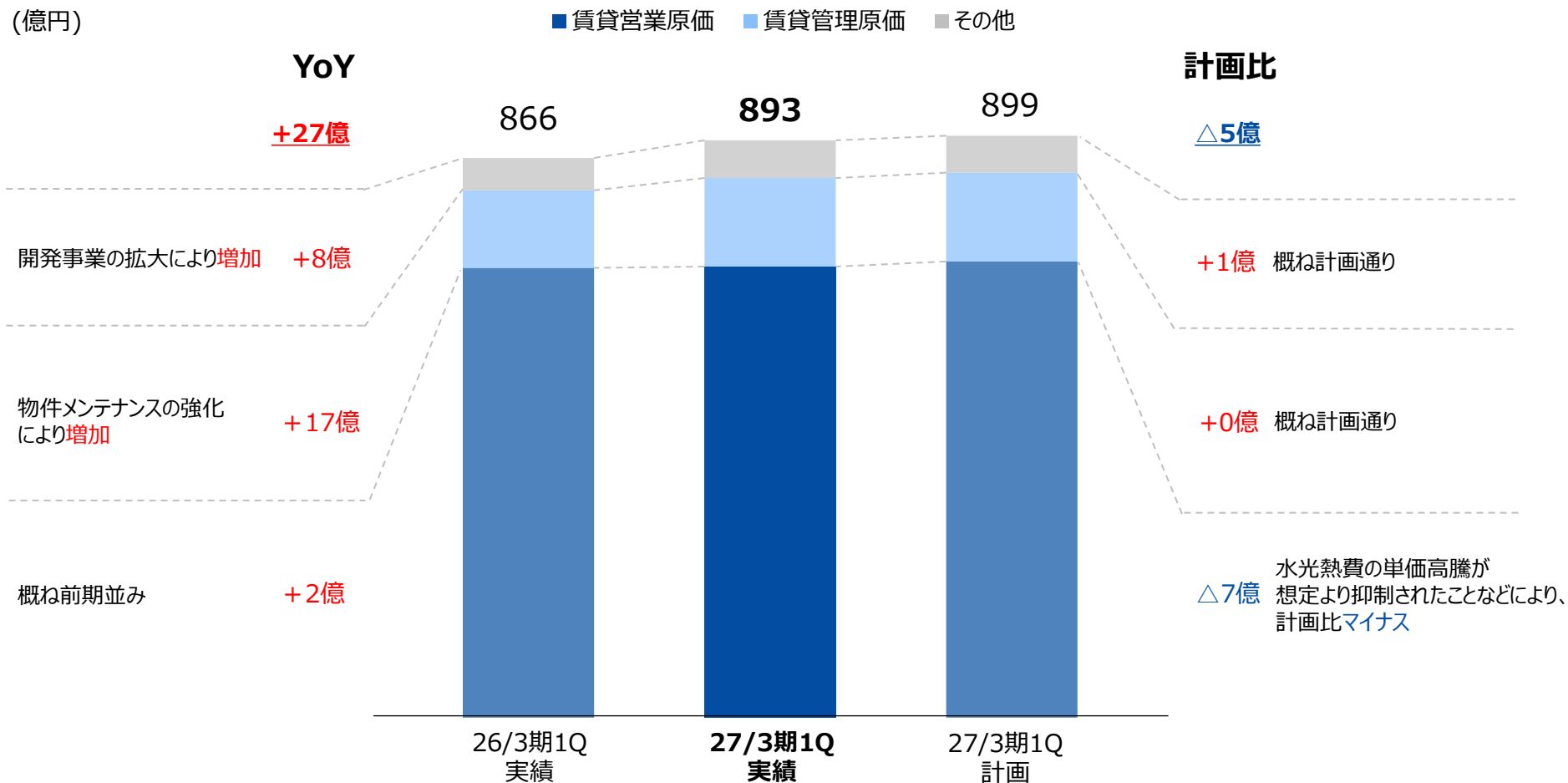
(百万円)			26/3期1Q 実績	27/3期1Q 実績	27/3期1Q 計画			増減要因
	増減率	増減額				増減額	増減率	
売上高	+3.7%	+4,184	111,717	115,902	116,100	△197	△0.2%	■売上高 法人契約を中心に家賃単価が高水準で推移し、前期比大幅プラス
売上原価	+3.2%	+2,778	86,612	89,391	89,900	△508	△0.6%	■売上原価 物件メンテナンスの強化により前期比プラス
売上総利益	+5.6%	+1,406	25,105	26,511	26,200	+311	+1.2%	
%	+0.4p	—	22.5%	22.9%	22.6%	—	+0.3p	
販管費	+12.0%	+1,536	12,851	14,388	13,900	+488	+3.5%	■販管費 人的投資・DX投資の推進などにより、前期比プラス
営業利益	△1.1%	△130	12,253	12,123	12,300	△176	△1.4%	
%	△0.5p	—	11.0%	10.5%	10.6%	—	△0.1p	
EBITDA	△1.6%	△213	13,347	13,133	13,100	+33	+0.3%	■営業外収益 為替差益1.3億円（YoY+1.3億円）など、計3.4億円（YoY+2.3億円）
経常利益	+6.2%	+715	11,563	12,279	12,200	+79	+0.6%	■営業外費用 支払利息1.5億円など、計1.8億円（前期は支払利息2.4億円、支払手数料2.6億円など、計7.9億円）
純利益	+1,166.2%	+6,479	555	7,034	7,100	△65	△0.9%	
EPS	+1,283.8%	+20.54円	1.60円	22.14円	22.35円	△0.21円	△0.9%	■純利益 前期は特別損失として、自己新株予約権消却損100億円を計上

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

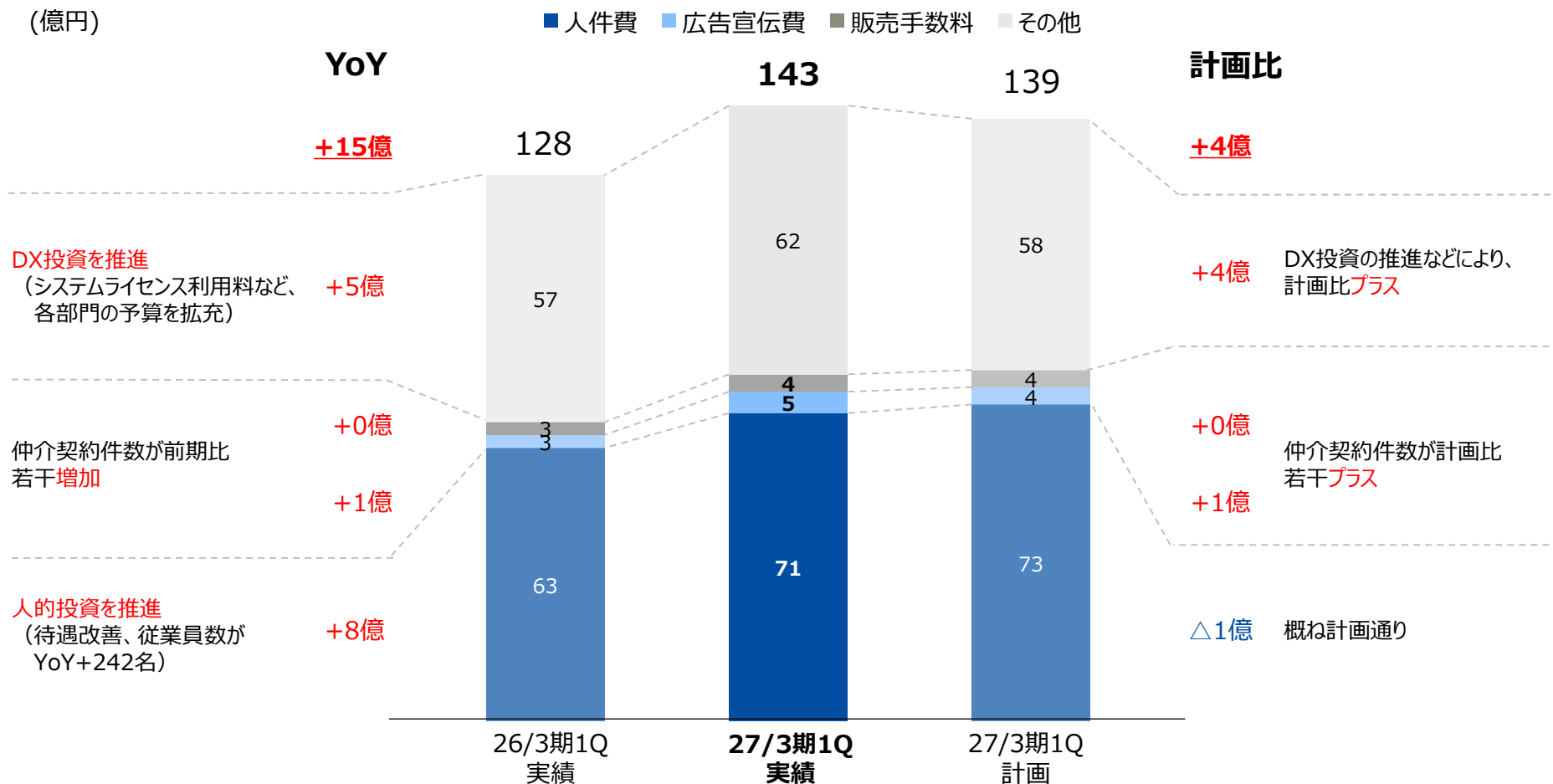
(百万円)	26/3期				27/3期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q	3Q	4Q	通期
	実績	実績	実績	実績	計画	実績	計画	計画	計画	計画
売上高	111,717	110,293	110,699	112,109	116,100	115,902	115,800	116,300	116,800	465,000
売上原価	86,612	88,846	89,514	90,372	89,900	89,391	92,200	93,000	93,100	368,200
売上総利益	25,105	21,446	21,185	21,736	26,200	26,511	23,600	23,300	23,700	96,800
販管費	12,851	13,632	12,612	14,144	13,900	14,388	14,500	14,400	15,500	58,300
営業利益	12,253	7,813	8,572	7,591	12,300	12,123	9,100	8,900	8,200	38,500
経常利益	11,563	7,482	8,761	7,300	12,200	12,279	9,000	8,900	8,000	38,100
純利益	555	4,131	5,318	5,091	7,100	7,034	5,200	5,200	4,700	22,200

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

メンテナンスの強化などにより、前期比で増加。



人的投資・DX投資の推進により、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 など

(百万円)	26/3期末	27/3期 1Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	57,908	65,719	+7,811	■現金及び預金 賃貸事業における収入などにより、QoQ+78億円
売掛金	7,927	7,132	△794	
資産合計	178,331	182,754	+4,423	
有利子負債*	32,600	32,448	△152	
完成工事補償引当金	6,263	5,705	△558	
空室損失引当金	2,913	3,193	+280	
負債合計	130,180	129,510	△669	
資本金	100	100	±0	■利益剰余金 四半期純利益70.3億円の計上、 配当金16.3億円の支払により、QoQ+53億円
資本剰余金	15,015	15,014	△0	
利益剰余金	28,106	33,505	+5,399	
自己株式	△8,749	△8,728	+20	
株主資本	34,472	39,891	+5,418	
その他の包括利益累計額	7,943	8,246	+303	
自己資本	42,416	48,138	+5,722	
(自己資本比率)	23.8%	26.3%	+2.5p	
新株予約権	22	22	±0	
非支配株主持分	5,712	5,083	△628	■非支配株主持分 レオパレスパワーの自己株取得と配当実施などにより、 QoQ△6.2億円
純資産合計	48,150	53,244	+5,093	

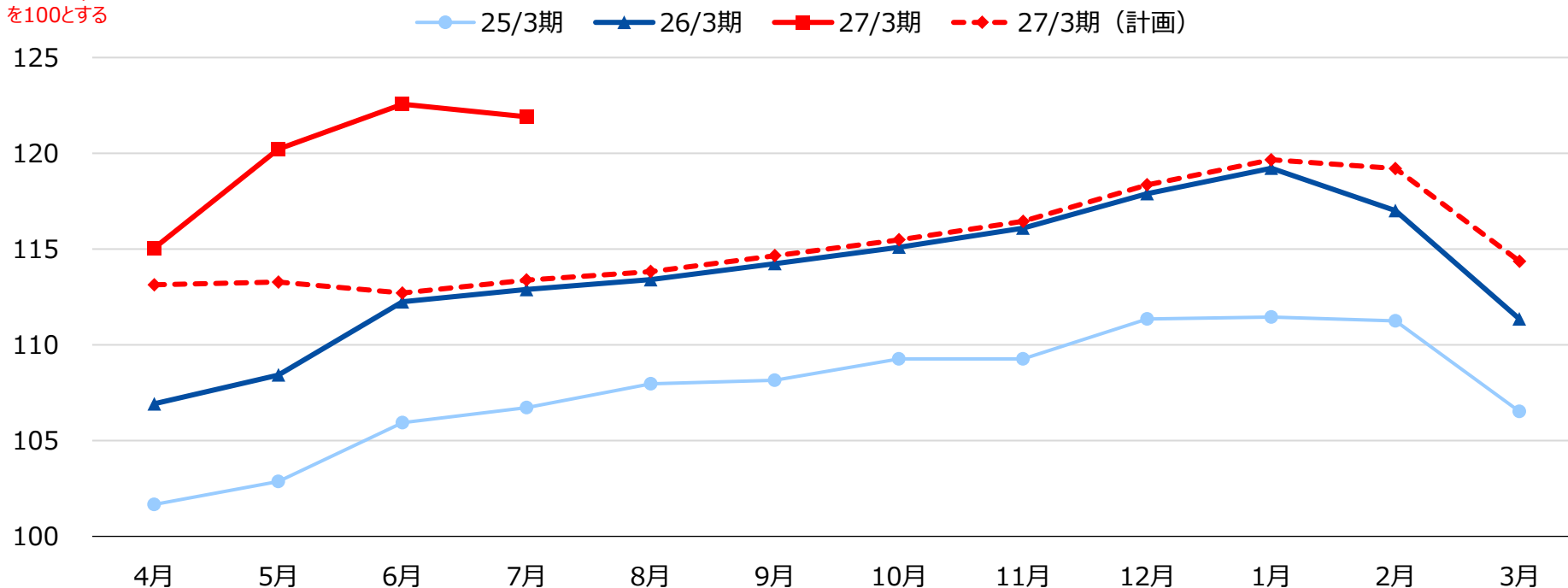
*有利子負債=借入金+リース債務

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

第2章 ▶ 賃貸事業の状況

法人契約の家賃単価がけん引し、
6月の成約家賃単価（指数）は過去最高の123を記録。

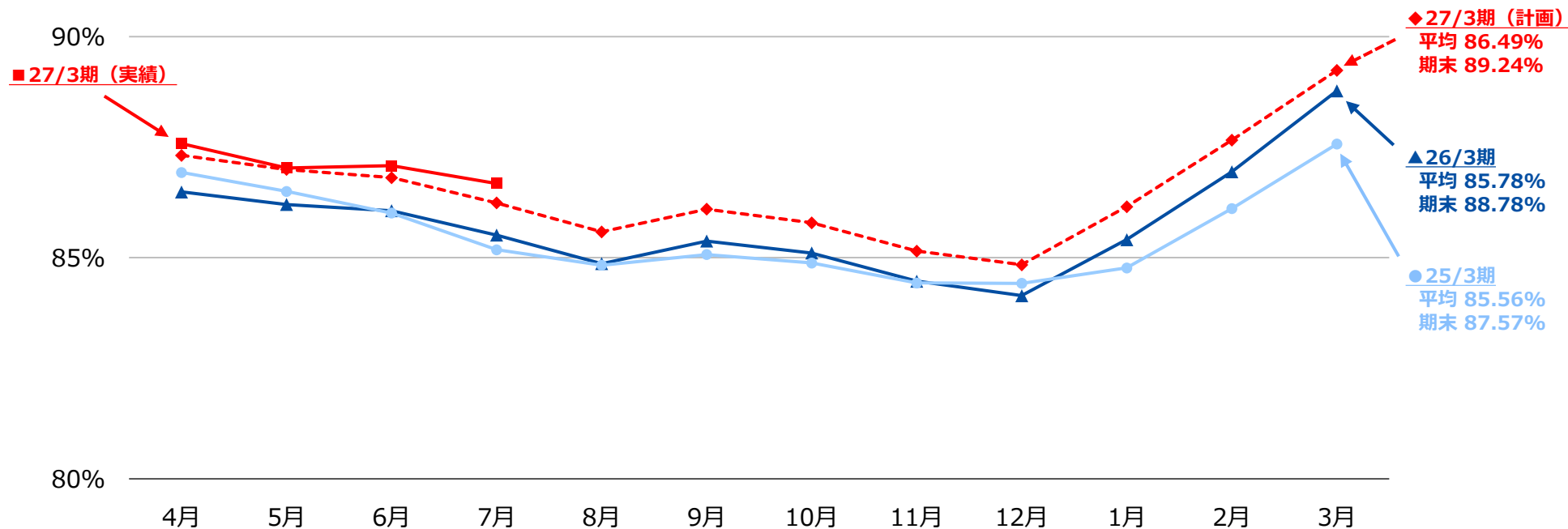
16/4月（17/3期）
を100とする



	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
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
27/3期	115	120	123	122									

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

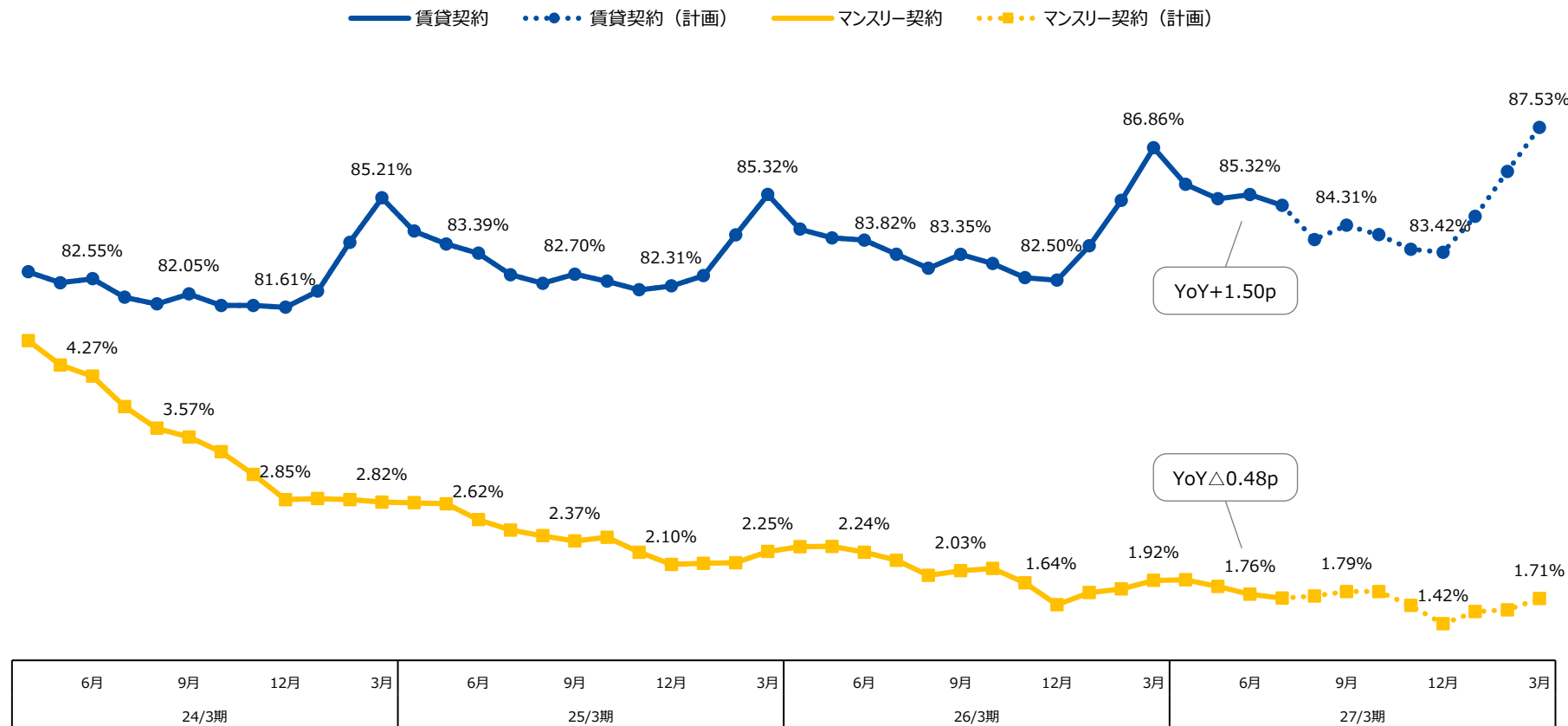
外国籍を中心とした旺盛な法人需要を背景に、
27/3期1Qの平均入居率は87.23%（YoY +0.98p、計画比+0.19p）



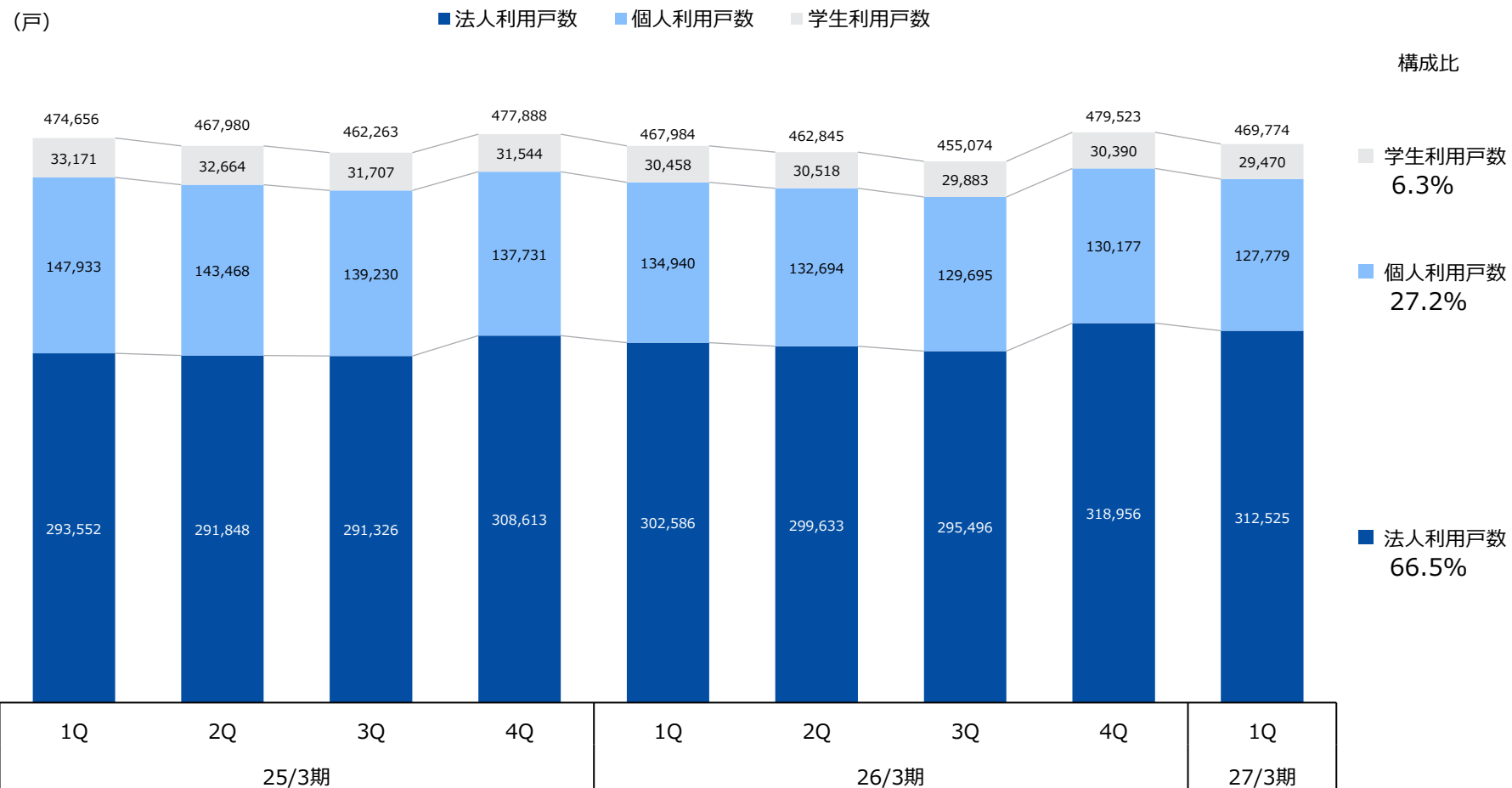
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	通期平均
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	84.83%	85.07%	84.88%	84.43%	84.42%	84.77%	86.11%	87.57%	85.56%
26/3期	86.49%	86.20%	86.06%	86.25%	85.51%	84.87%	85.38%	85.11%	84.47%	84.14%	85.41%	86.94%	88.78%	85.78%
27/3期	87.58%	87.03%	87.08%	87.23%	86.68%									

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

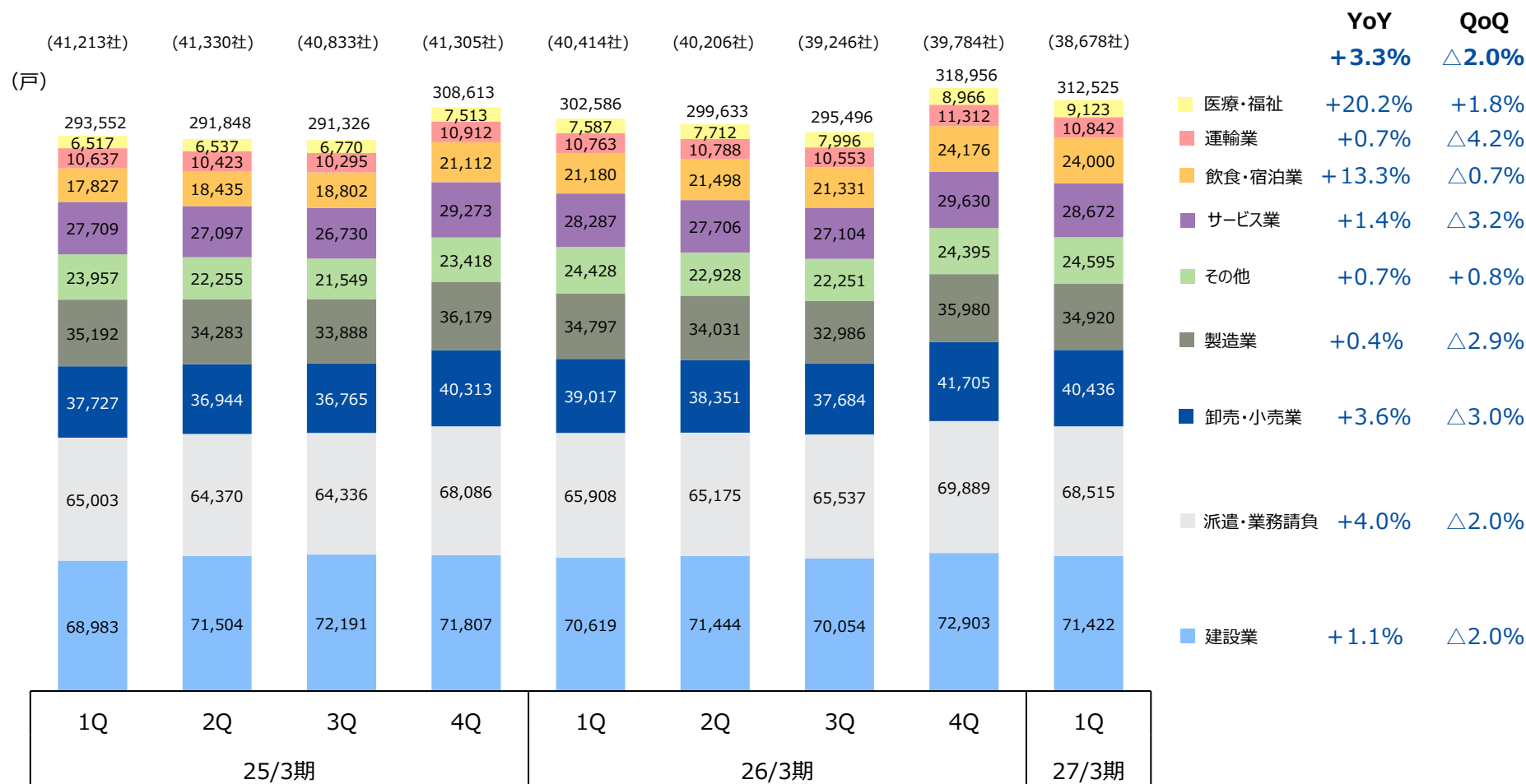
低収益プランであるマンスリー契約は抑制の方針を継続。
賃貸契約の入居率は前期比プラスで推移。



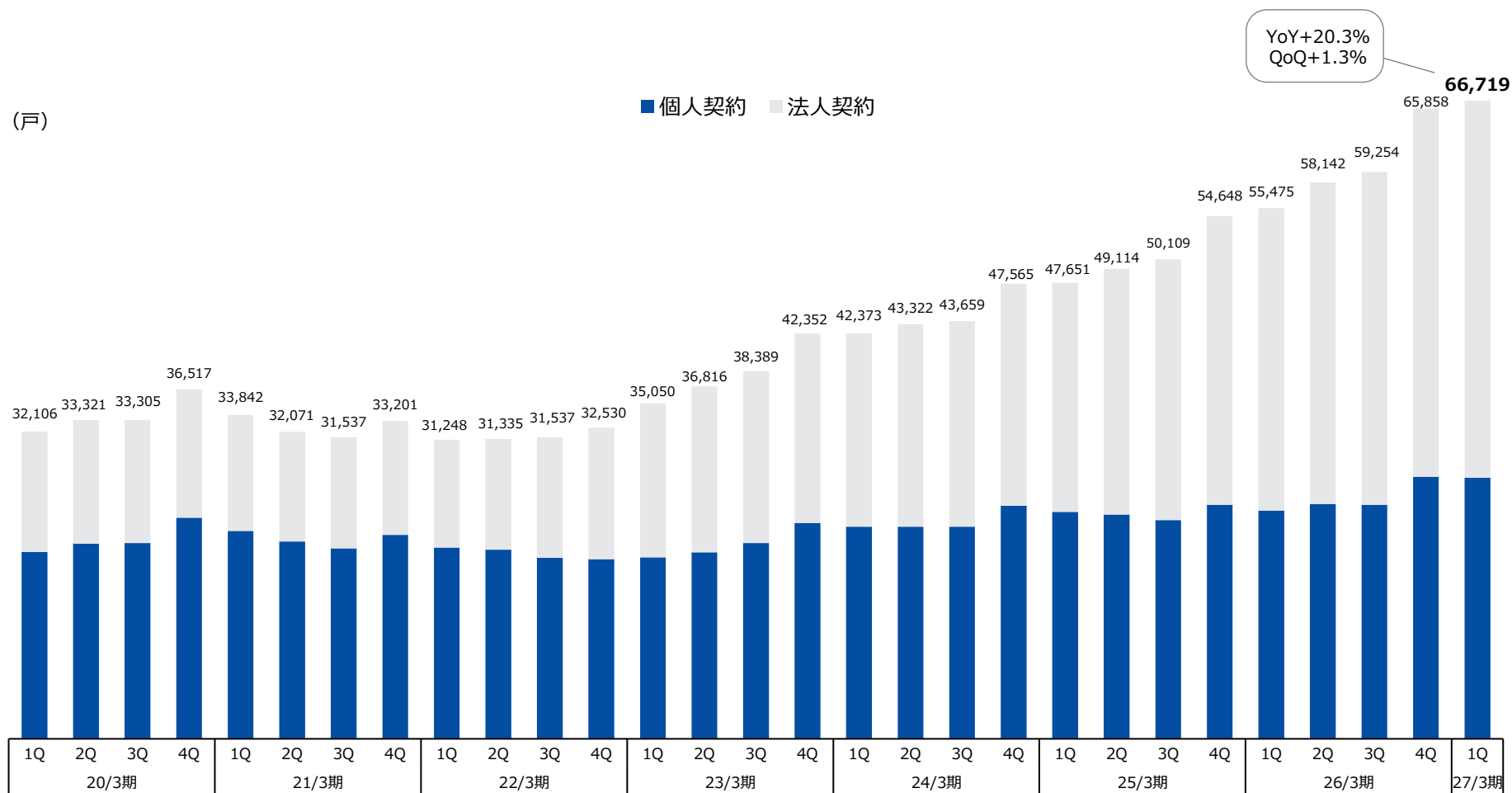
法人利用の構成比は66.5%で過去最大を維持。
(YoY+1.8p、QoQ+0.0p)



法人利用戸数は1Q末ベースでは過去最高。
QoQでは例年通りの季節変動が見られる一方、YoYでは全業種でプラスを維持。



外国籍利用は66,719戸と利用戸数全体の14.2%を占めており、ともに過去最大。
医療・福祉、卸売・小売業、建設業、飲食・宿泊業などで、法人契約の外国籍利用が堅調に増加。



1Qは全国的に例年通りのトレンドで推移した一方で、
青森県・秋田県は、発電所・ダムなどの建設プロジェクトの増加を背景に、YoY・QoQともにプラス。
熊本県・宮崎県では建設プロジェクトの終了に伴い、YoY・QoQともにマイナス。

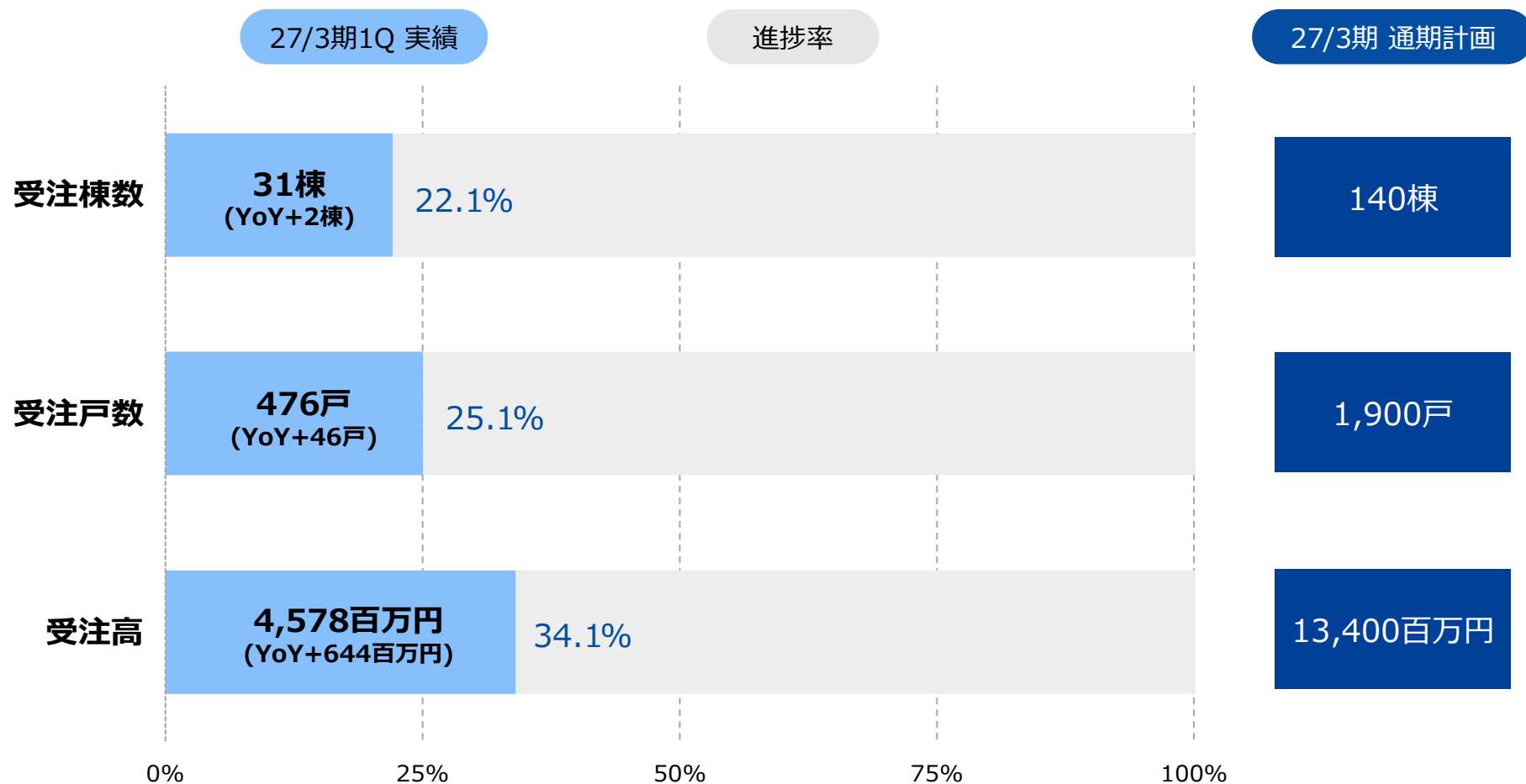
27/3期 1Q	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	84%	△2p	+1p
青森県	3	84%	+7p	+4p
岩手県	3	88%	+2p	+3p
宮城県	9	80%	+2p	△1p
秋田県	2	95%	+7p	+5p
山形県	3	80%	△1p	+2p
福島県	9	81%	+1p	△2p
茨城県	15	89%	+3p	△2p
栃木県	11	83%	+3p	△1p
群馬県	11	82%	+2p	△1p
埼玉県	44	94%	+4p	△2p
千葉県	32	94%	+3p	△3p
東京都	41	96%	+1p	△3p
神奈川県	39	93%	+1p	△3p
新潟県	8	81%	+2p	+2p
富山県	5	89%	+5p	△0p

27/3期 1Q	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	89%	+0p	△1p
福井県	4	85%	△6p	+1p
山梨県	4	95%	△0p	+0p
長野県	10	86%	△3p	△1p
岐阜県	7	83%	+2p	+1p
静岡県	23	79%	+0p	△1p
愛知県	40	86%	△1p	△2p
三重県	11	76%	+6p	△2p
滋賀県	8	90%	+2p	△1p
京都府	8	88%	△2p	△5p
大阪府	29	90%	+2p	△2p
兵庫県	21	86%	△1p	△3p
奈良県	3	84%	+2p	△2p
和歌山県	3	75%	+3p	△3p
鳥取県	2	77%	△1p	△3p
島根県	2	98%	+6p	+1p

27/3期 1Q	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	78%	△2p	△4p
広島県	13	87%	+3p	△2p
山口県	7	80%	+2p	△1p
徳島県	2	69%	△3p	△1p
香川県	4	76%	△0p	△2p
愛媛県	4	72%	△0p	△1p
高知県	2	79%	△0p	△6p
福岡県	19	89%	+1p	△0p
佐賀県	3	83%	+5p	+2p
長崎県	2	76%	△1p	△4p
熊本県	6	73%	△11p	△2p
大分県	4	80%	△2p	△3p
宮崎県	2	73%	△14p	△2p
鹿児島県	3	74%	△5p	△6p
沖縄県	5	99%	△0p	△0p
合計	539	87%	+1p	△2p

第3章 ▶ 開発事業の状況

27/3期より大阪府・広島県・福岡県に拠点を拡大。
受注棟数・受注戸数・受注高はいずれも前期比プラスで堅調に推移。





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

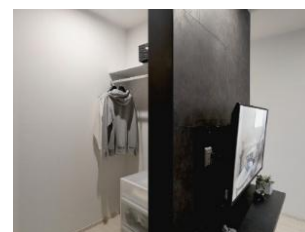
空間を広く使える壁掛けテレビを標準装備。壁掛け金具は可動式であり、ライフスタイルに合わせて調整可能。また、調理スタイルの変化に合わせて、キッチンの加熱機器は、お手入れも簡単な卓上IHクッキングヒーターを採用。



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。





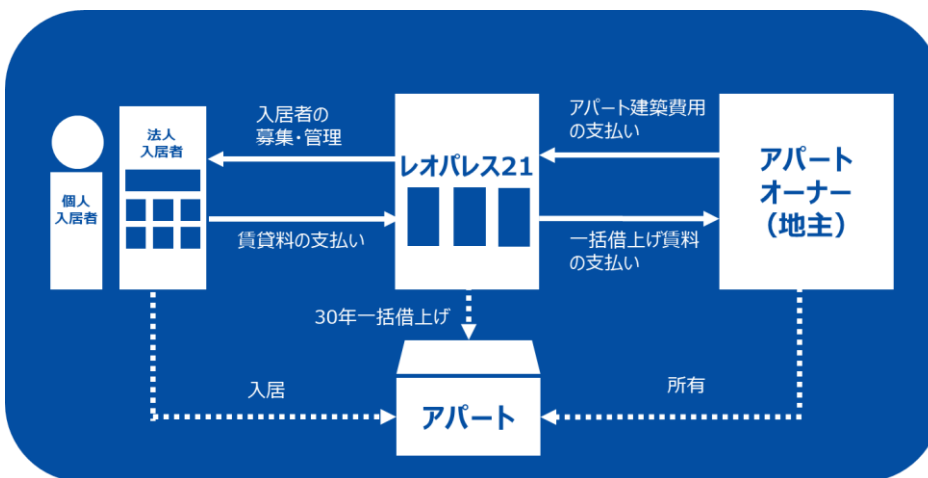
Appendix

会社データ (2026年6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 4,323名 単体 2,832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 (2026年3月末現在)

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%で利用実績あり

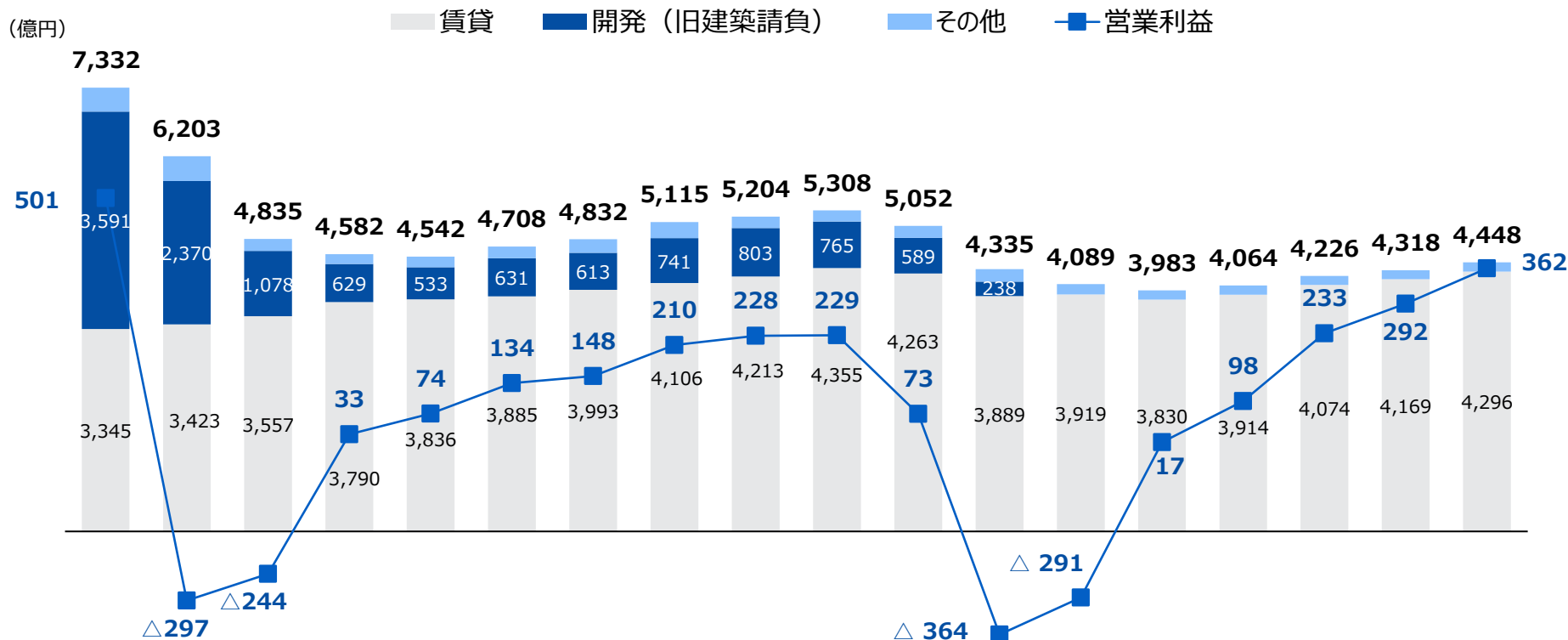


グループ会社 (2026年6月末現在)

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 環境貢献
国際事業	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	
その他事業	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

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

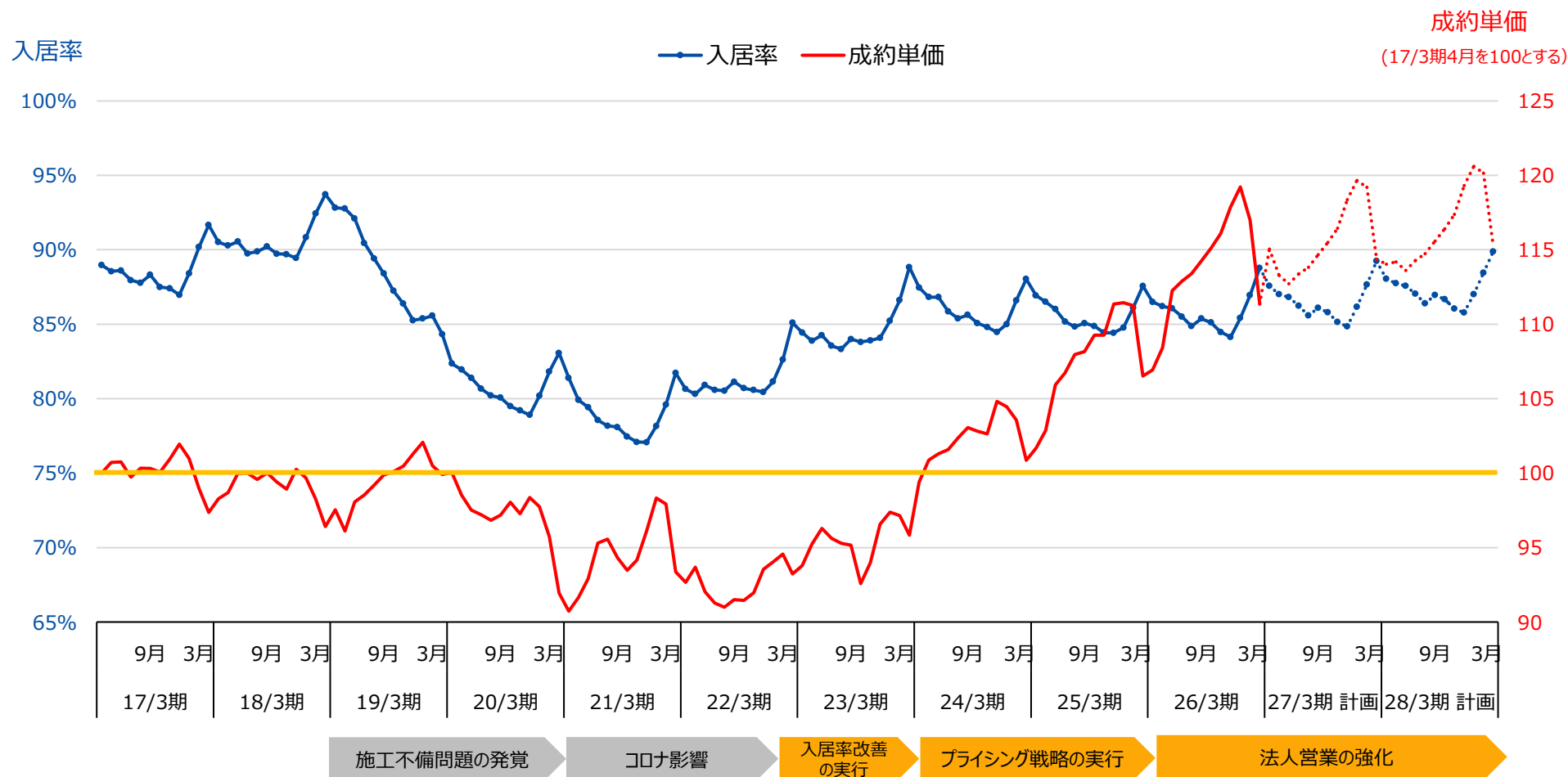
*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

開発事業の拡大と賃貸事業の稼働家賃単価の上昇を背景に、増収・増益の見通し。

(百万円)	26/3期 実績	27/3期 計画			28/3期 計画		
			増減額	増減率		増減額	増減率
売上高	444,820	465,000	+20,179	+4.3%	477,800	+12,800	+7.4%
原価	355,346	368,200	+12,853	+3.5%	374,600	+6,400	+5.4%
売上総利益	89,473	96,800	+7,326	+7.6%	103,200	+6,400	+15.3%
%	20.1%	20.8%	—	+0.7p	21.6%	—	+0.8p
販管費	53,242	58,300	+5,057	+8.7%	60,100	+1,800	+12.9%
営業利益	36,231	38,500	+2,268	+5.9%	43,100	+4,600	+19.0%
%	8.1%	8.3%	—	+0.2p	9.0%	—	+0.7p
経常利益	35,107	38,100	+2,992	+7.9%	42,700	+4,600	+21.6%
純利益	15,097	22,200	+7,102	+32.0%	25,000	+2,800	+65.6%

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

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。

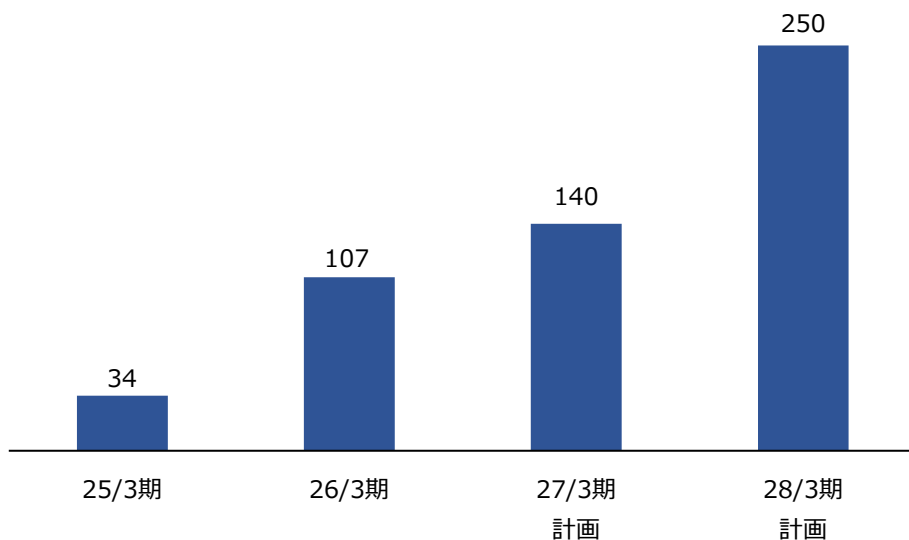


建替えとランドセット販売などにより、管理戸数の減少ペース抑制と平均築年数の引き下げを推進。

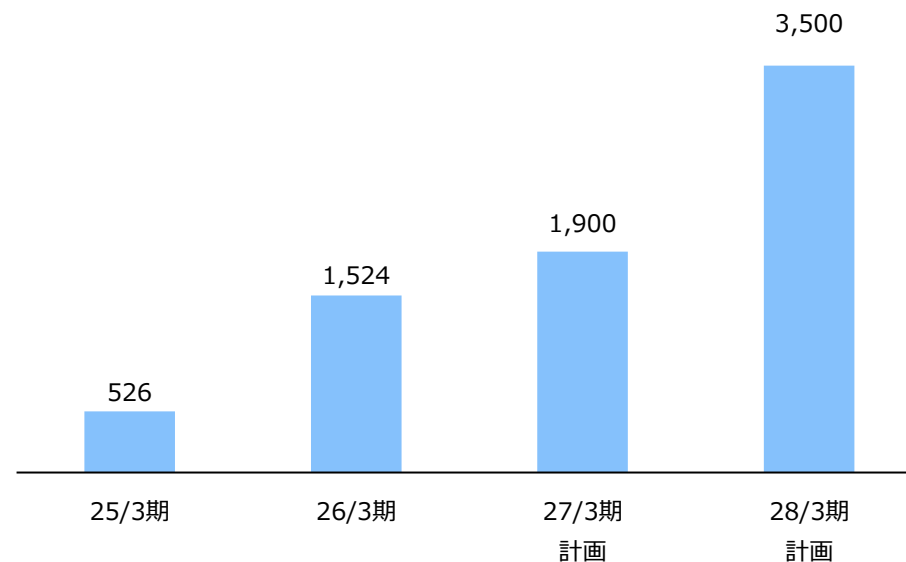
▶ 管理戸数の推移



▶ 受注棟数



▶ 受注戸数



		26/3期 実績	27/3期 計画	28/3期 計画
効率性	ROE	24.7 %	44 %	37 %
	ROIC	27.8 %	33 %	30 %
収益性	EPS	45.63円	69.87円	78.68円
	EBITDA (百万円)	40,585	41,900	46,800
安全性	DEBT/EBITDA倍率	0.8 倍	0.8 倍	0.7 倍

*ROE = 当期純利益 ÷ 期中平均自己資本

*ROIC = NOPAT(税引後営業利益) ÷ 期中平均投下資本(有利子負債 + 株主資本)

*EPS = 当期純利益 ÷ 発行済株式数 (期中平均)

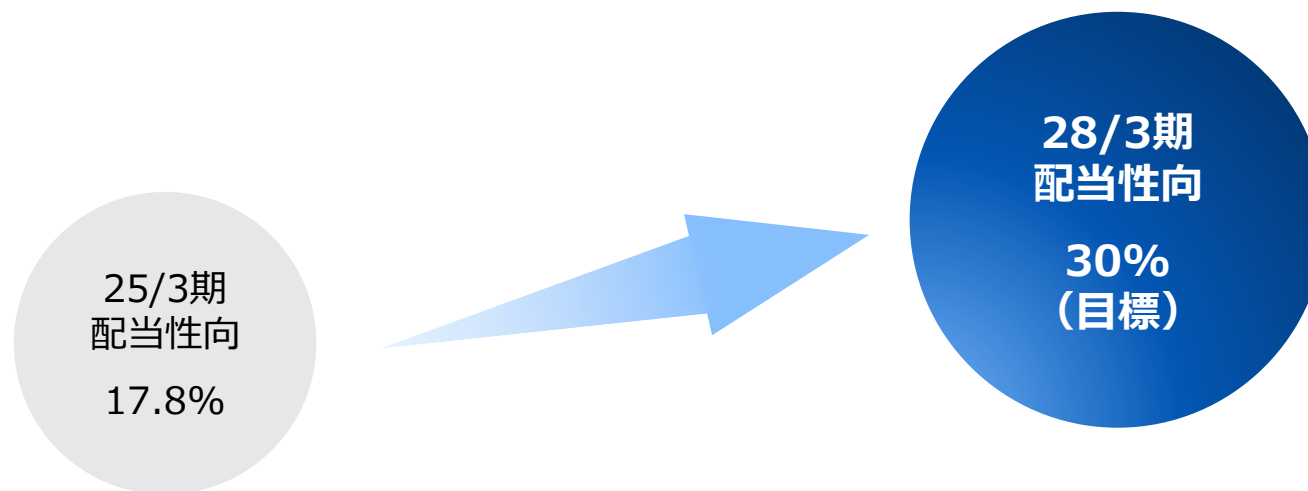
*EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

*DEBT/EBITDA倍率 = 期末有利子負債 ÷ EBITDA

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

*2028年3月期から適用予定の新リース会計基準は考慮せず

2026年3月期は年間10円を実施し、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	10.00円	21.9%
27/3期 (予想)	5.00円	10.00円	15.00円	21.5%

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

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

Leopalace21

