

株式会社レオパレス21
2025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 2025年3月期 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
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

家賃単価の上昇により、**営業利益・経常利益が前期比大幅増益**

通期の営業利益としては、**リーマンショック後最高益**

営業利益：292億円（YoY+25.4%） 経常利益：269億円（YoY+38.3%）

BS

収益の安定化により、**現金及び預金は884億円**まで増加（YoY+197億円）

自己資本比率は37.5%まで上昇（YoY+6.3p）

賃貸

法人契約がけん引したことにより、25/3期の**成約家賃単価は上昇基調**で推移

通期平均の成約家賃単価（指数）は108（YoY+6）

25/3期末時点の法人利用戸数は、308,613戸と、期末時点としては18/3期に次ぐ水準

リファイ
ナンス

2025年3月14日に**みずほ銀行から借入金300億円のリファイナンス**を実行

金利負担の軽減に加え、**無担保・無保証**となったことで、財務の安定性と柔軟性が向上

配当

25/3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

*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 決算概要

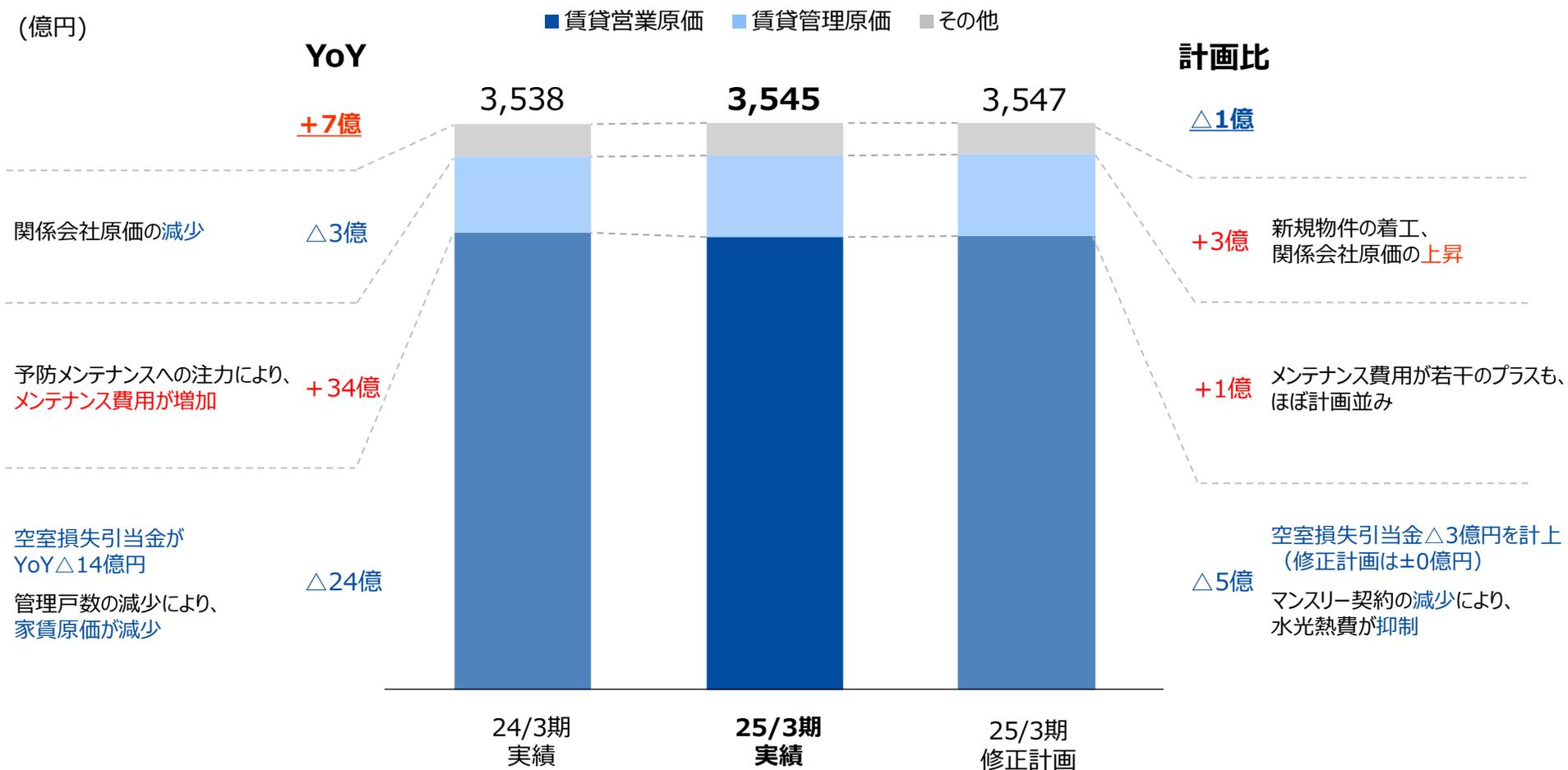
家賃単価の上昇により、売上総利益から経常利益にかけて前期比プラス。
純利益は計画比+3.2%と、計画を上回る着地。

(百万円)	24/3期実績		24/3期実績	25/3期実績	25/3期修正計画	25/3期修正計画		増減要因
	増減率	増減額				増減額	増減率	
売上高	+2.2%	+9,159	422,671	431,831	433,300	△1,468	△0.3%	■売上高 法人契約を中心に家賃単価が高水準で推移したことにより、前期比大幅プラス 法人向けサービスに関する収益化期間の見直しなどにより、計画比マイナス
売上原価	+0.2%	+700	353,836	354,537	354,700	△162	△0.0%	
売上総利益	+12.3%	+8,458	68,835	77,293	78,600	△1,306	△1.7%	■売上原価 予防メンテナンスの強化などにより、前期比若干のプラスも、ほぼ計画並み
%	+1.6p	-	16.3%	17.9%	18.1%	-	△0.2p	
販管費	+5.6%	+2,541	45,521	48,062	47,600	+462	+1.0%	■販管費 賞与の増加に伴い、人件費が計画比若干のプラス
営業利益	+25.4%	+5,917	23,313	29,231	31,000	△1,768	△5.7%	■営業外費用 2023年12月のリファイナンスにより、支払利息が14億円に減少 (24/3月期の支払利息は36億円) 2025年3月のリファイナンスに伴い、資金調達費用10億円を計上
%	+1.3p	-	5.5%	6.8%	7.2%	-	△0.4p	
EBITDA	+17.0%	+4,759	27,974	32,734	34,500	△1,765	△5.1%	
経常利益	+38.3%	+7,459	19,476	26,936	29,800	△2,863	△9.6%	
純利益	△57.5%	△24,200	42,062	17,861	17,300	+561	+3.2%	■純利益 特別利益に補修工事関連損失引当金戻入額13億円を計上 法人税等調整額87億円を計上
EPS	△57.1%	△74.69円	130.91円	56.22円	54.45円	+1.77円	+3.3%	

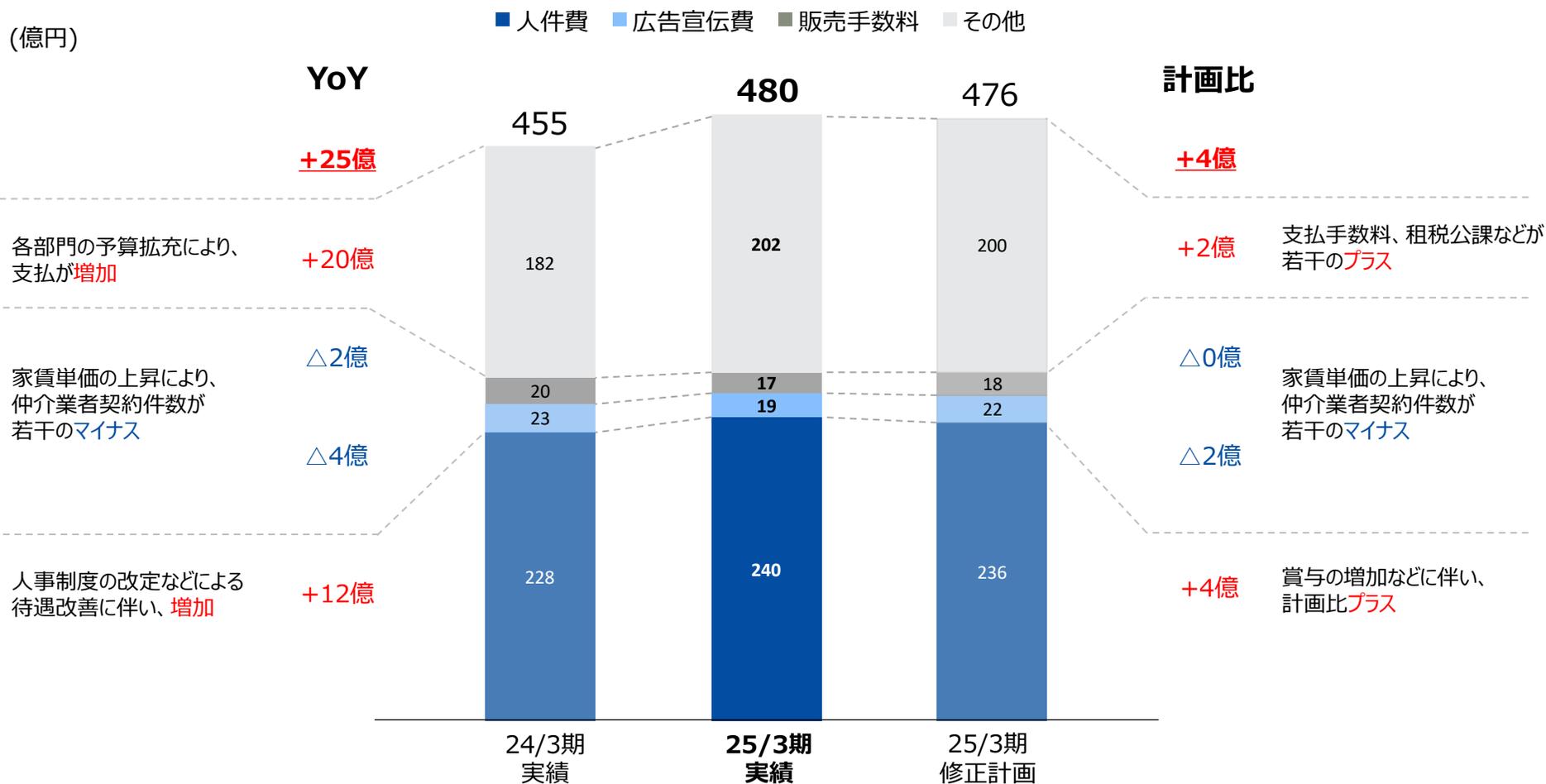
家賃単価の上昇により、各四半期において、売上高は前期比プラス。

(百万円)	24/3期				25/3期							
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q		2Q		3Q		4Q	
	実績	実績	実績	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績	修正計画	実績
売上高	106,375	105,472	104,728	106,095	106,900	108,917	106,200	107,247	106,700	107,805	109,300	107,860
売上原価	88,308	87,771	87,627	90,128	87,200	87,519	87,900	88,563	88,400	88,399	90,200	90,054
売上総利益	18,066	17,701	17,100	15,966	19,700	21,398	18,300	18,683	18,300	19,405	19,100	17,805
販管費	10,444	10,495	11,918	12,662	11,600	11,108	11,800	11,546	11,900	11,375	13,600	14,031
営業利益	7,622	7,205	5,181	3,304	8,100	10,289	6,500	7,137	6,400	8,030	5,500	3,774
経常利益	6,851	6,259	3,455	2,909	7,700	10,244	6,100	6,484	6,000	8,151	4,900	2,055
純利益	6,627	5,222	3,028	27,183	4,400	6,084	3,500	4,511	3,600	4,795	1,900	2,469

予防メンテナンスの強化により賃貸管理原価は前期比で増加したものの、概ね計画通りに着地。



財務基盤の安定化に伴う待遇改善や各部門の予算拡充により、
前期比大幅プラス。

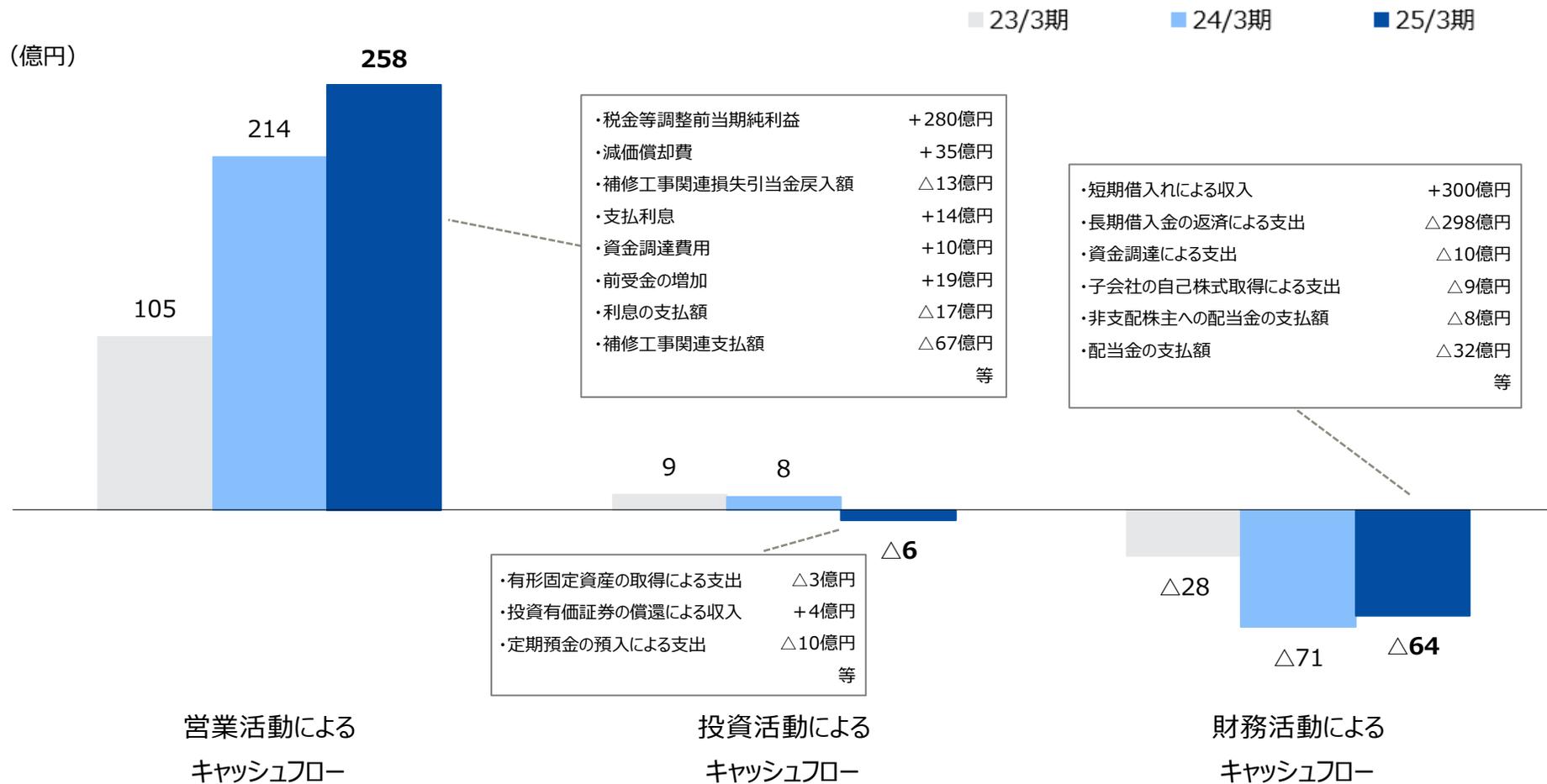


*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費等

(百万円)	24/3期末	25/3期 3Q末	25/3期末	YoY	QoQ	増減要因
現金及び預金	68,627	78,050	88,408	+19,781	+10,357	■現金及び預金 収益の安定化により、YoY+197億円
売掛金	7,670	6,758	7,913	+242	+1,154	
資産合計	205,000	204,043	216,625	+11,625	+12,581	
有利子負債*	30,879	30,775	31,630	+750	+854	■完成工事補償引当金 補修工事関連損失引当金から振替を実施 流動負債18億円、固定負債53億円の計71億円
補修工事関連損失引当金	15,339	8,664	-	△15,339	△8,664	
完成工事補償引当金	19	65	7,177	+7,157	+7,112	■空室損失引当金 一部物件の収益の改善に伴い、 YoY△3億円、QoQ△3億円 流動負債32億円、固定負債11億円の計43億円
空室損失引当金	4,683	4,683	4,337	△346	△346	
負債合計	133,320	121,158	128,356	△4,963	+7,197	
資本金	100	100	100	±0	±0	■自己資本 純利益の計上により、利益剰余金がYoY+146億円 円安進行の影響により、為替換算調整勘定 (その他の包括利益累計額)がYoY+27億円
資本剰余金	30,121	30,120	30,120	△1	±0	
利益剰余金	32,867	45,020	47,490	+14,622	+2,469	
自己株式	△4,359	△4,359	△4,359	△0	±0	
株主資本	58,729	70,880	73,350	+14,621	+2,469	
その他の包括利益累計額	5,175	5,136	7,918	+2,743	+2,782	
自己資本	63,904	76,017	81,269	+17,364	+5,252	
(自己資本比率)	31.2%	37.3%	37.5%	+6.3p	+0.2p	
新株予約権	242	391	391	+149	±0	
非支配株主持分	7,532	6,476	6,607	△925	+131	
純資産合計	71,679	82,885	88,268	+16,588	+5,383	

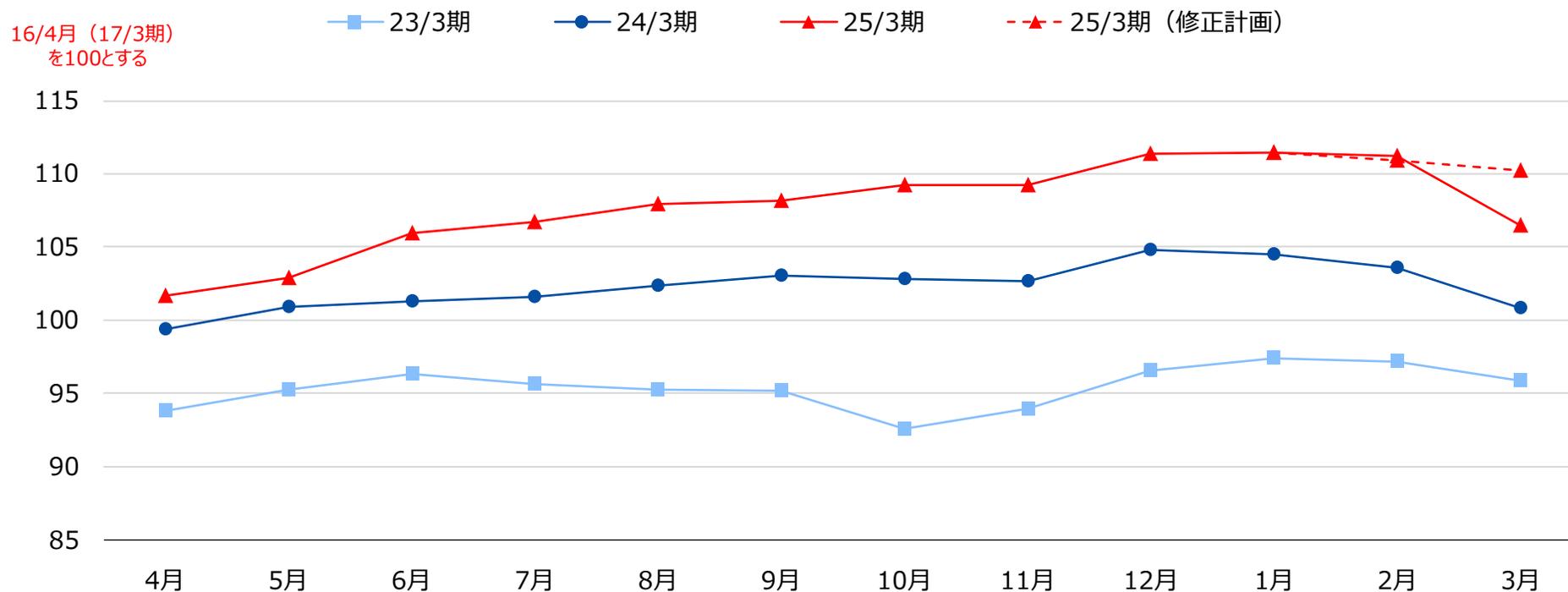
*有利子負債=借入金+リース債務

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870億円まで増加。



第2章 ▶ 貸貸事業の状況

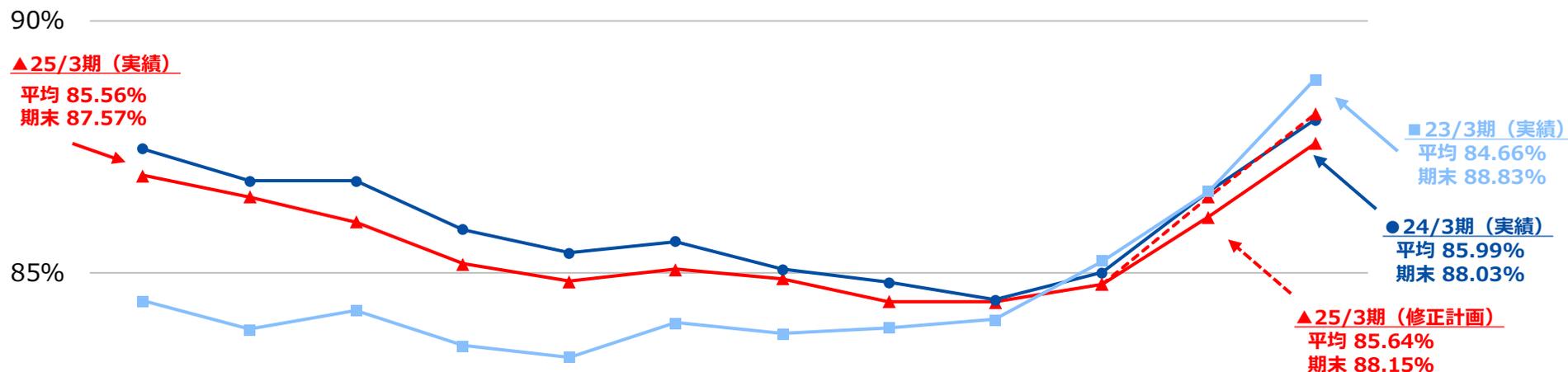
単身向けアパート市場における家賃上昇やプライシング戦略の継続により、高水準を維持。



	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
23/3期	94	95	96	96	95	95	93	94	97	97	97	96	96
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

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

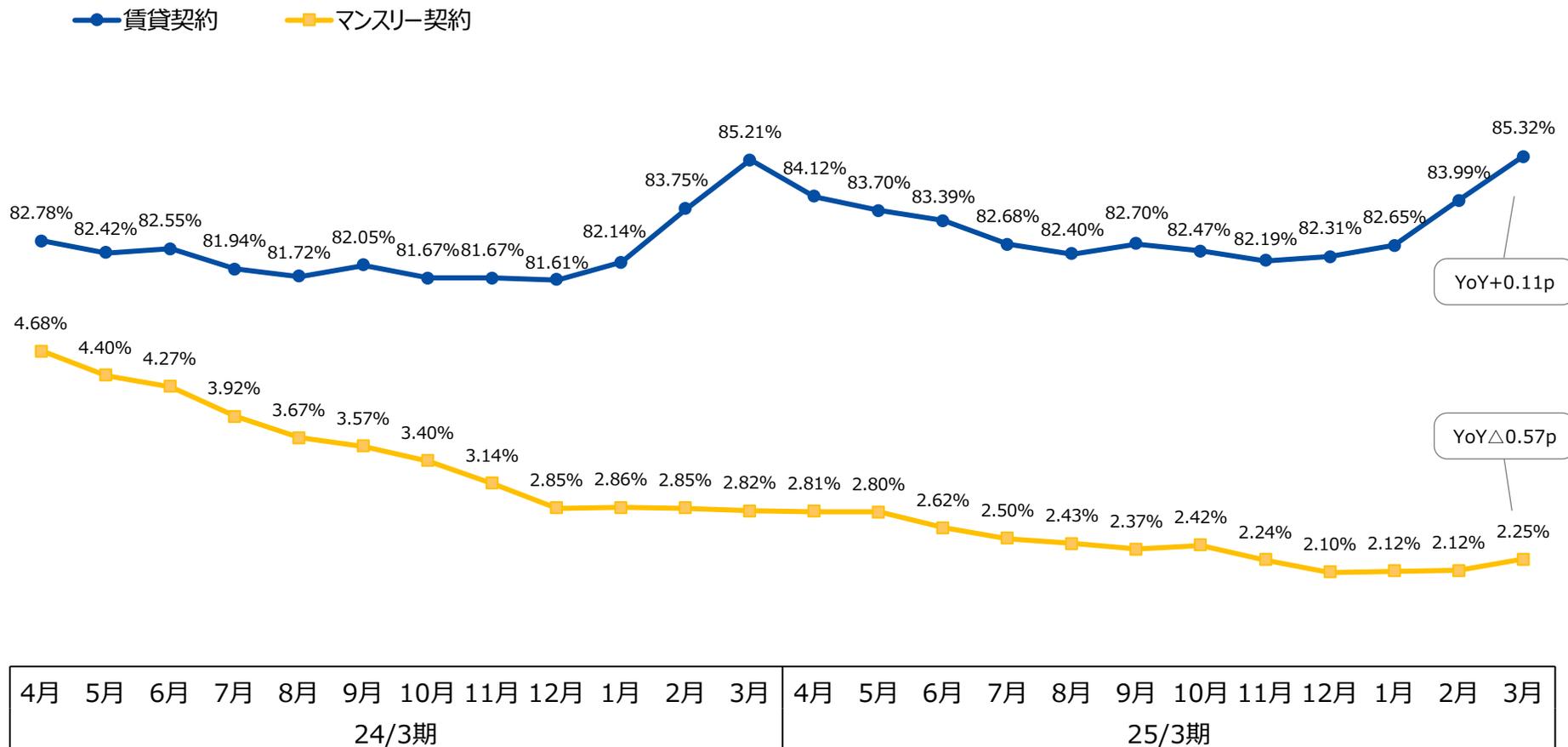
収益力向上に向けたプライシング戦略の実行と、マンスリー契約を2年間で2.71%抑制した結果、25/3期の平均入居率は85.56%（YoY△0.43p）、期末入居率は87.57%（YoY△0.46p）。



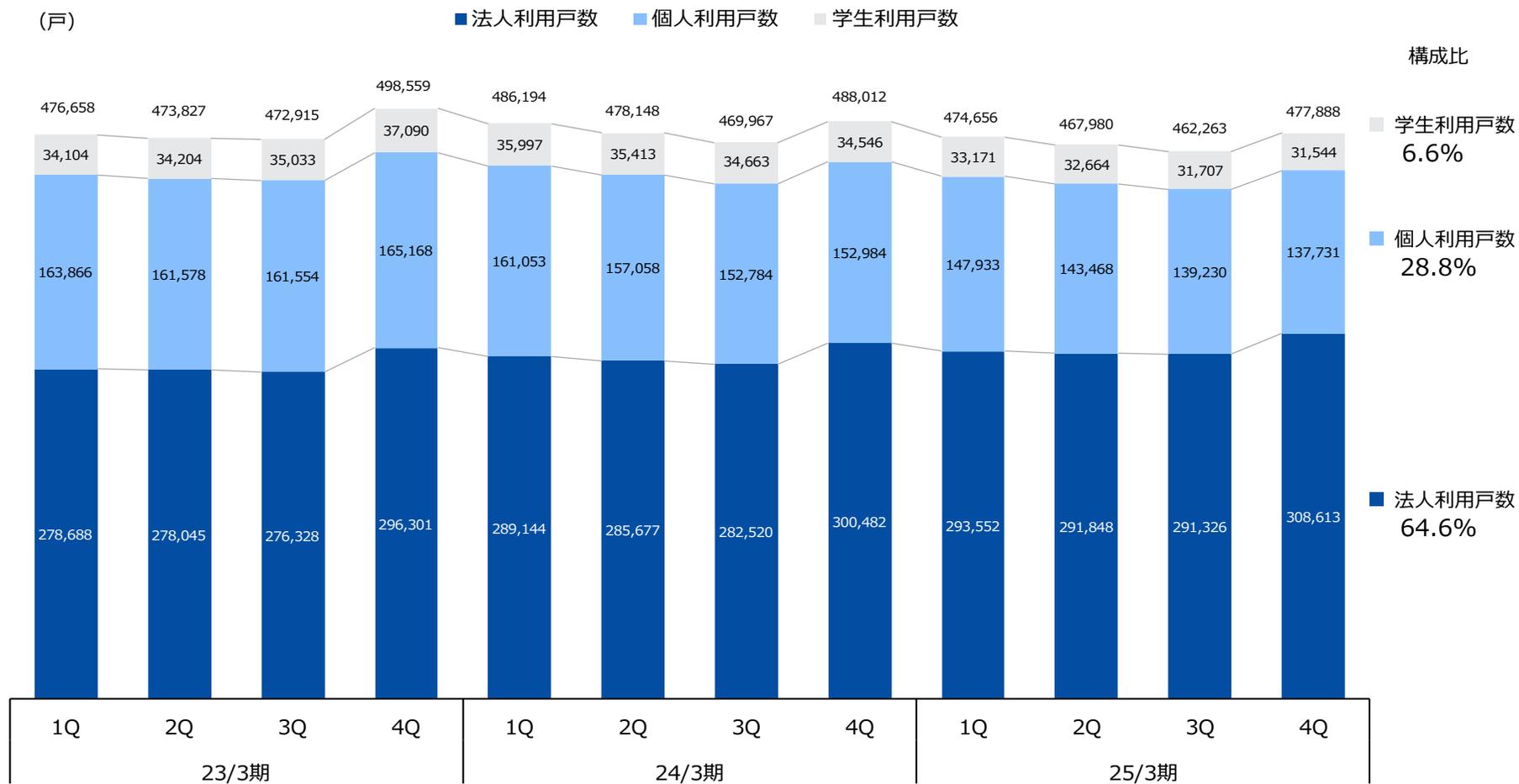
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	2Q 平均	10月	11月	12月	3Q 平均	1月	2月	3月	4Q 平均	通期平均
23/3期	84.44%	83.88%	84.26%	84.19%	83.55%	83.33%	84.00%	83.63%	83.80%	83.91%	84.08%	83.93%	85.23%	86.61%	88.83%	86.89%	84.66%
24/3期	87.46%	86.82%	86.82%	87.03%	85.86%	85.39%	85.62%	85.62%	85.07%	84.81%	84.46%	84.78%	85.00%	86.60%	88.03%	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%

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

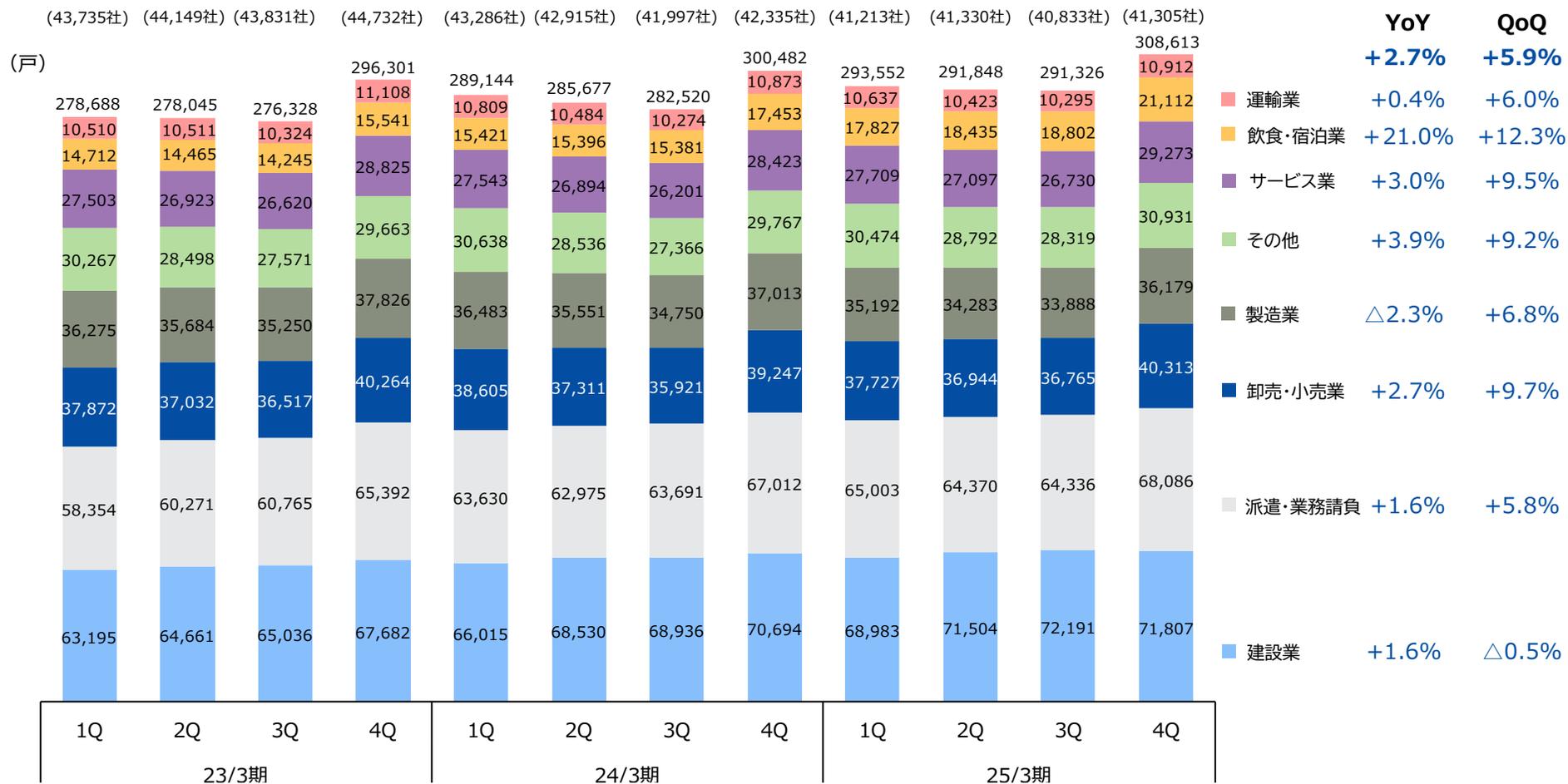
25/3期は収益改善のため、低収益プランであるマンスリー契約抑制の方針を継続。
賃貸契約の入居率は前期比プラスで推移。



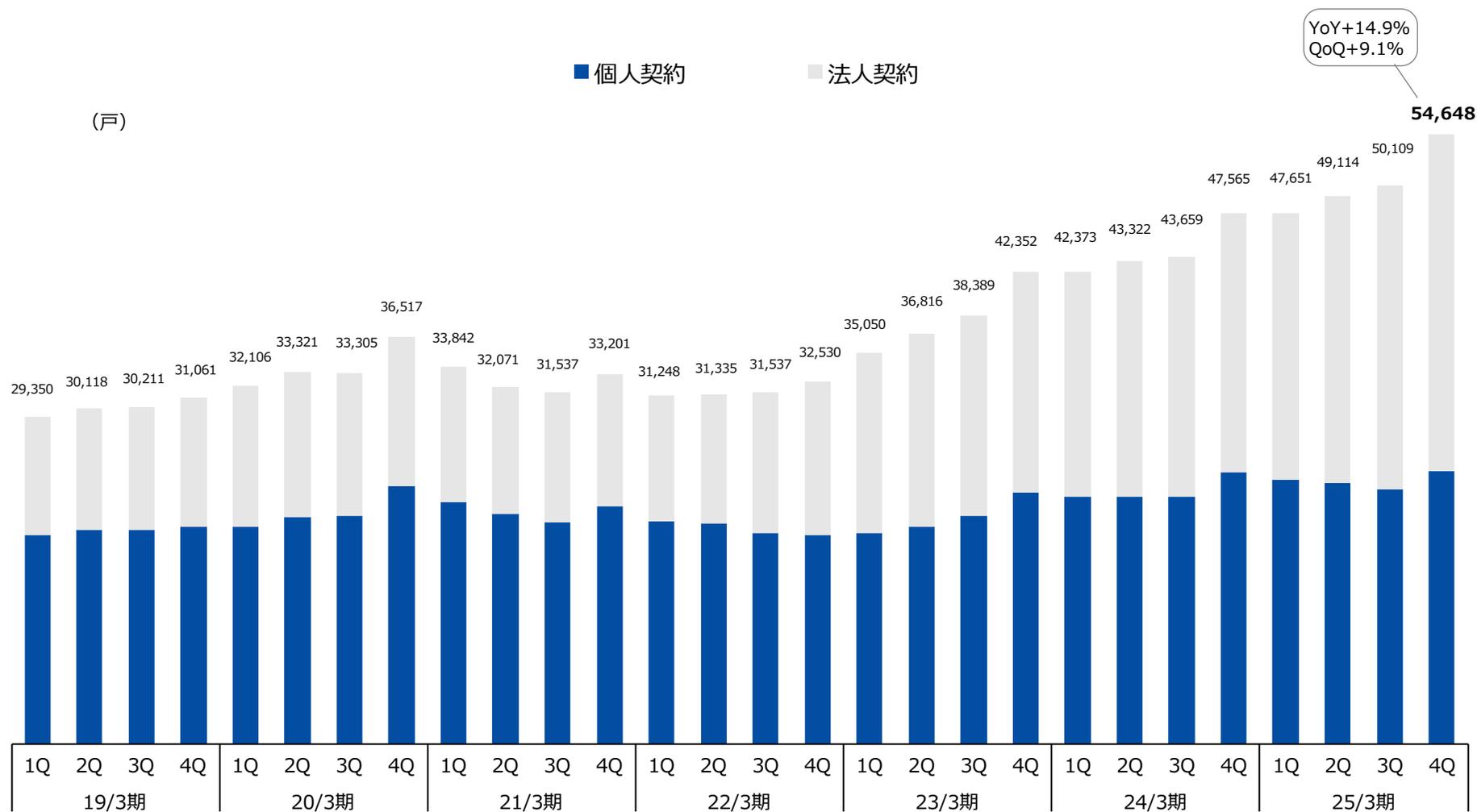
法人利用の構成比は、過去最大である64.6%。



派遣・業務請負、飲食・宿泊業の利用戸数は過去最大。



外国籍利用戸数は過去最大の54,648戸となり、利用戸数全体の11.4%を占める。
飲食・宿泊業を中心に、法人契約における外国籍が増加基調で推移。



首都圏エリアは新卒需要を背景に、YoY・QoQともにプラス。
 北陸エリアは震災復旧対応の縮小、九州エリアは建設プロジェクトの終了に伴い、YoYマイナス。

25/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	84%	△0p	+1p
青森県	3	74%	△3p	+5p
岩手県	3	86%	+1p	+3p
宮城県	9	79%	△3p	+1p
秋田県	2	81%	△3p	+6p
山形県	3	80%	+1p	+1p
福島県	9	84%	△1p	+1p
茨城県	15	89%	+1p	+3p
栃木県	11	84%	+0p	+4p
群馬県	11	83%	△2p	+2p
埼玉県	45	91%	+0p	+4p
千葉県	32	92%	+2p	+5p
東京都	42	97%	+2p	+6p
神奈川県	39	94%	+3p	+5p
新潟県	8	78%	△5p	△1p
富山県	5	83%	△10p	+3p

25/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	86%	△10p	+4p
福井県	4	89%	+7p	+6p
山梨県	4	96%	+3p	+3p
長野県	11	88%	△2p	+2p
岐阜県	7	82%	△0p	△1p
静岡県	23	80%	△4p	+2p
愛知県	40	89%	△0p	+3p
三重県	11	71%	△3p	+2p
滋賀県	8	90%	△1p	+3p
京都府	9	93%	△0p	+4p
大阪府	30	89%	+1p	+5p
兵庫県	21	88%	+0p	+3p
奈良県	3	84%	△7p	+1p
和歌山県	3	75%	△2p	+2p
鳥取県	2	77%	△8p	+0p
島根県	2	89%	△6p	+4p

25/3期 4Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	82%	+2p	+3p
広島県	13	85%	△5p	+2p
山口県	7	83%	△8p	△3p
徳島県	2	73%	+1p	+0p
香川県	4	77%	△5p	+1p
愛媛県	4	77%	△3p	△3p
高知県	2	81%	+0p	+3p
福岡県	19	89%	△2p	+3p
佐賀県	3	83%	△9p	+2p
長崎県	2	77%	△14p	+4p
熊本県	7	90%	+6p	+2p
大分県	4	84%	+3p	+4p
宮崎県	2	88%	△6p	△1p
鹿児島県	3	82%	+1p	+4p
沖縄県	5	100%	+1p	+0p
合計	545	88%	△0p	+3p

第3章 ▶ サステナビリティ推進

25/3期末時点のスマートロック設置戸数は約31万戸。



顧客利便性の向上

スマホアプリ・ICカード・
テンキーで解錠が可能



新規入居の際に、
鍵受け取りのための来店が不要に

生産性の向上

25/3期の新規入居者のうち、
91%がスマートロック物件へ入居



鍵受け渡し業務が大幅削減

設置戸数

23/3期
約**7万戸**



24/3期
約**24万戸**



25/3期
約**31万戸**

業務削減時間

23/3期
約**2万時間**



24/3期
約**14万時間**



25/3期
約**17万時間**

直営店舗数

23/3期
109店舗



24/3期
72店舗



25/3期
70店舗

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。学生の皆さまが自由な進路選択を行えるよう支援するため、25年度に続き、26年度奨学生の募集を開始。



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

*2025年4月1日付「『レオパレス21 奨学制度』26年度奨学生の募集を開始」



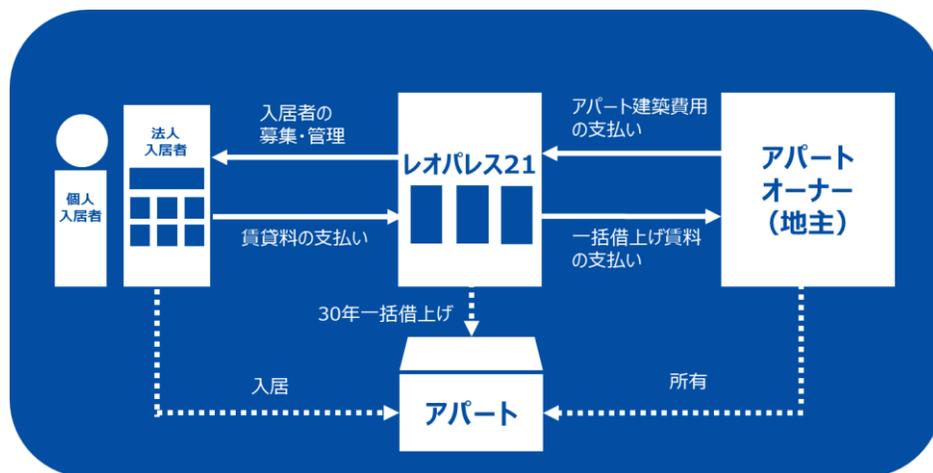
Appendix

会社データ (2025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	3,909名	単体 2,723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	36,860名		

ビジネスモデル

全国で約55万戸の家具・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		
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（修正計画）
平均：85.64%
期末：88.15%

●単価（修正計画）
成約家賃：YoY+5.9%
稼働家賃：YoY+4.7%

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**

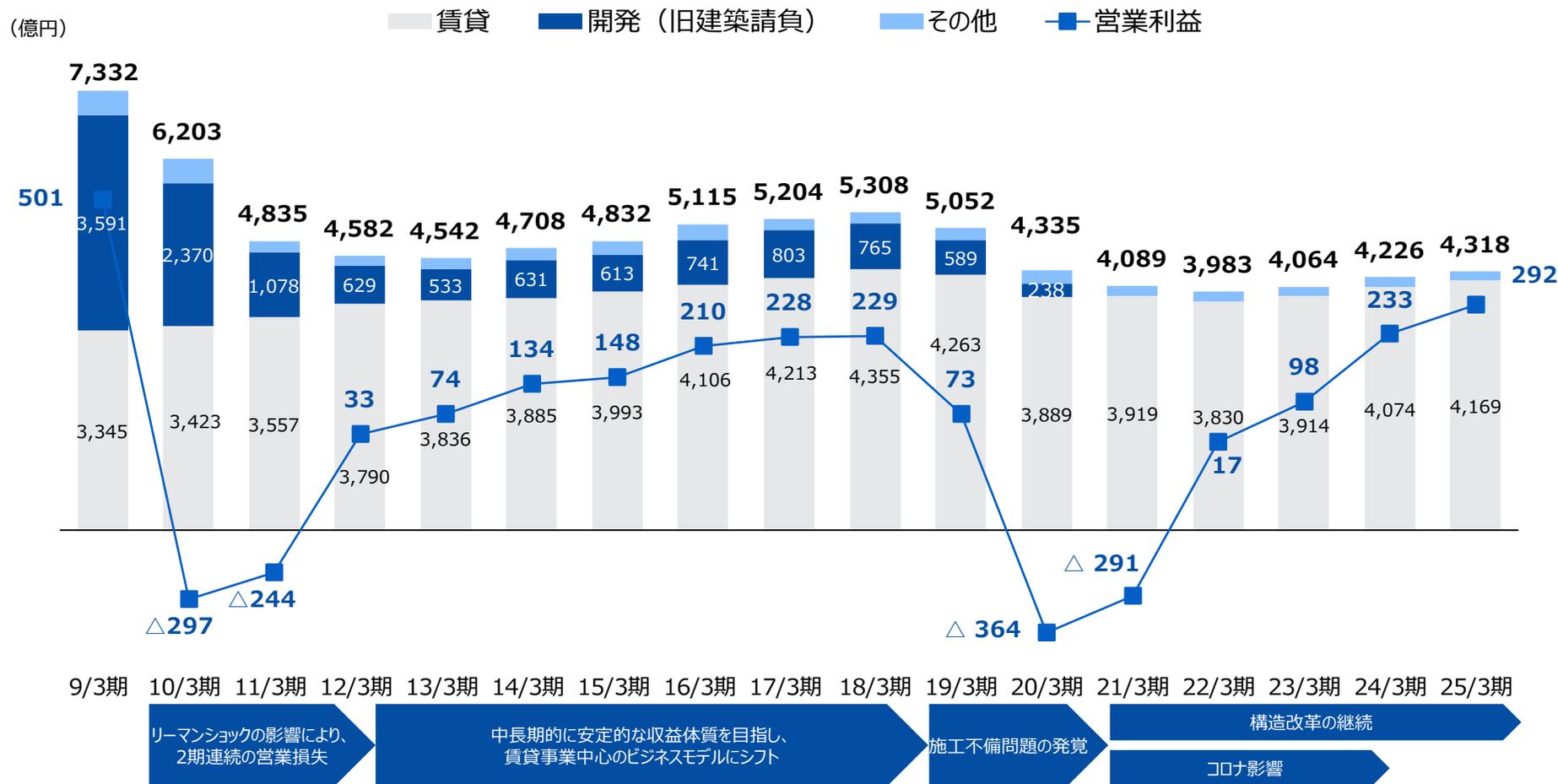
4. 中長期的な成長に向けた体制作り

**開発事業再開
の体制整備**

**ブランド戦略の
策定**

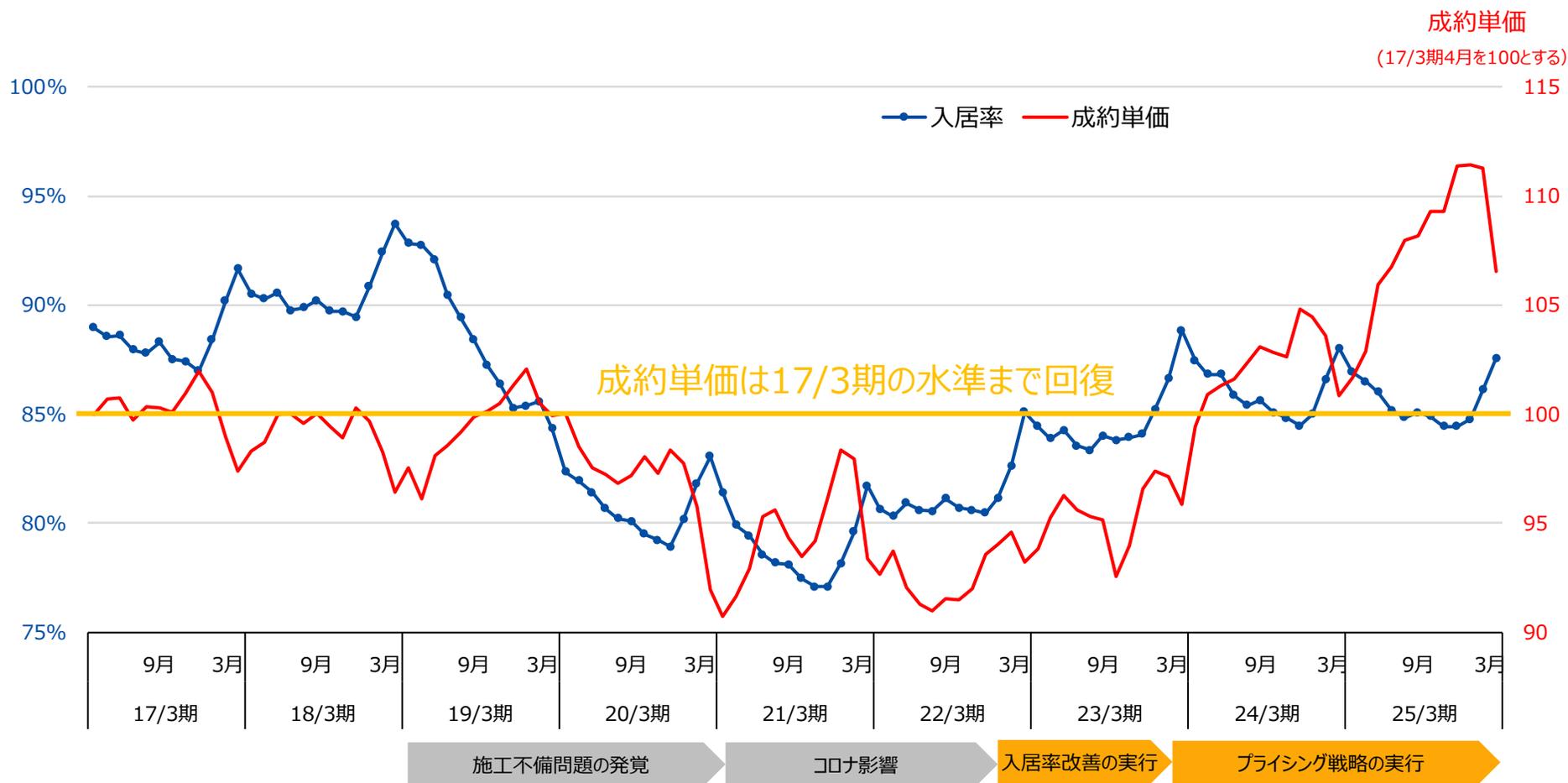
リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。

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4期連続で営業黒字。

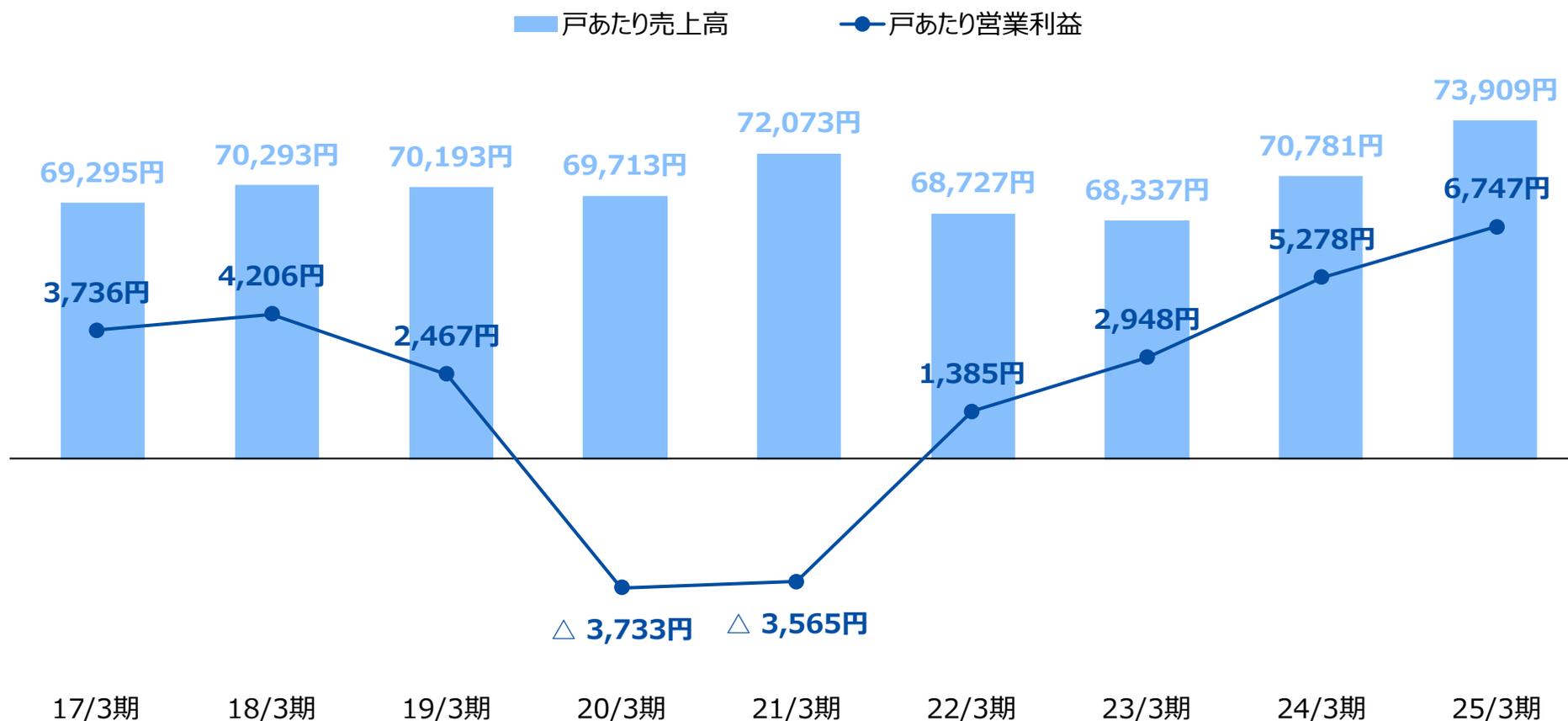


4 : 入居率・成約家賃単価の推移

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。
2025年3月14日にみずほ銀行から借入金300億円のリファイナンスを実行。

▶ 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 216,000株
- 未取得株式数 534,000株
- ◆ 配当
7%

*2025年3月14日にみずほ銀行からリファイナンスを実行。（詳細はP.29参照）

*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](#)」

2025年3月14日に株式会社みずほ銀行へ借入金300億円のリファイナンスを実行。

	旧 借入金	新 借入金
借入の額	300億円	300億円
満期	2025年11月4日	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年後
利率	年率 : 5~5.5%	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%
返済方法	一部元金均等弁済後、一括弁済	期日一括弁済
担保・保証	不動産、当社子会社株式等	無担保・無保証

*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」

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

34億円

取得の株数

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.

