

株式会社レオパレス21  
2026年3月期第2四半期 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2Q 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

2Q累計業績は、**売上高から純利益まで計画を達成**、純利益は**計画比+37.6%**

- ・売上高 : 2,220億円
- ・営業利益 : 200億円
- ・経常利益 : 190億円
- ・純利益 : 46億円

賃貸

成約家賃単価・稼働家賃単価ともに上昇し、9月の成約家賃単価（指数）は**過去最高の114**  
入居率は**6月以降YoYプラスで推移**し、2Q末入居率は85.38%

開発

26/3期より新規受注を本格再開し、2Q累計で**56棟・826戸・75億円を受注**  
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

業績予想  
修正

足元の業績動向を踏まえ、**通期業績予想を上方修正**

- ・売上高 : 4,441億円 (+0.6%)
- ・営業利益 : 348億円 (+7.4%)
- ・経常利益 : 330億円 (+6.8%)
- ・純利益 : 130億円 (+12.1%)

財務  
戦略

2025年6月、取得した**自己新株予約権をすべて消却**、  
2025年9月、**自己株式132,046,640株を消却**し、希薄化懸念を解消  
26/3期は中間配当**1株当たり5円**を実施、**期末配当も同額**を予定し、**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

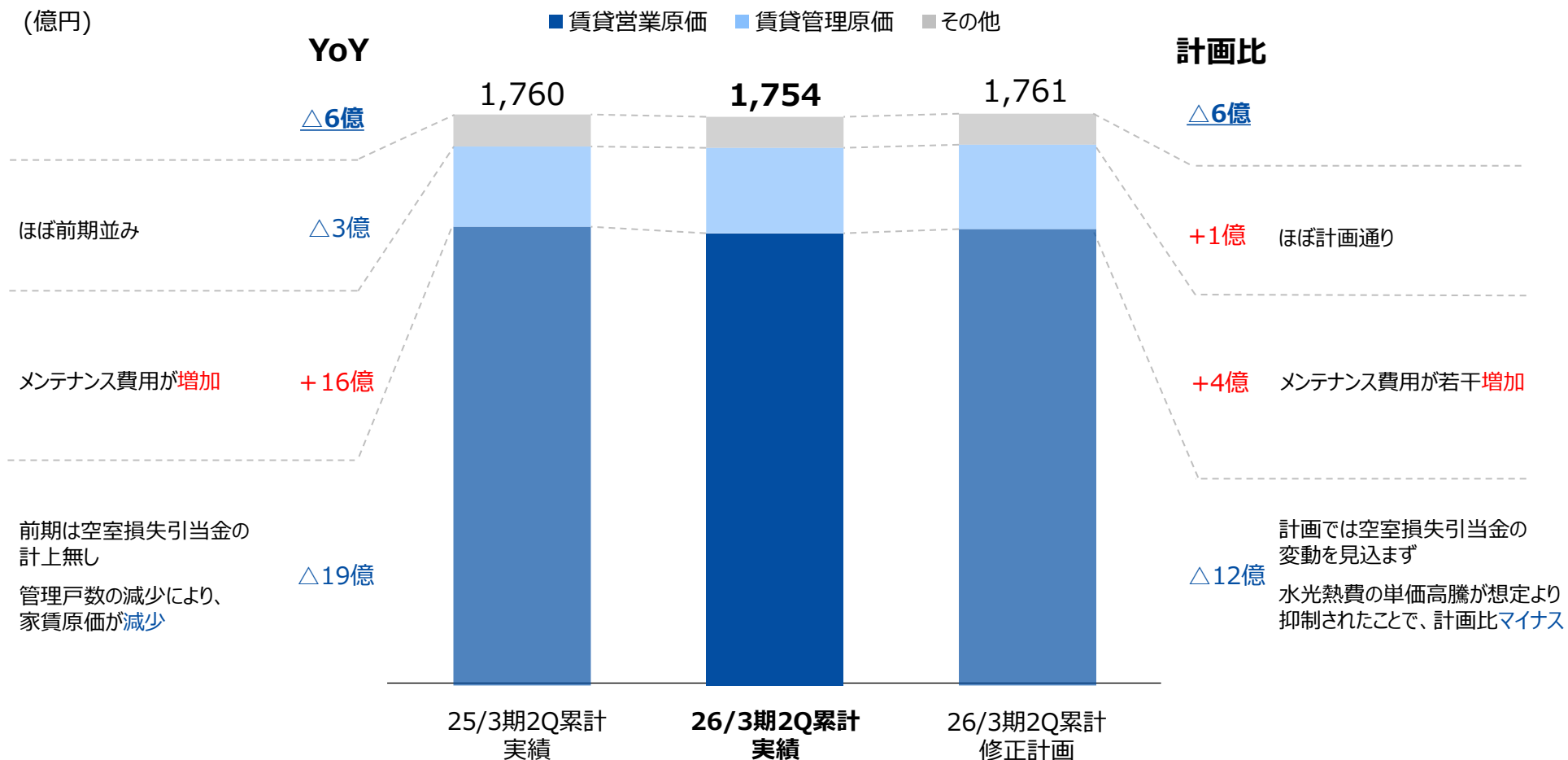
2026年3月期2Q 決算概要

(百万円)	25/3期2Q累計実績		26/3期2Q累計実績	26/3期2Q累計修正計画		増減要因		
	増減率	増減額		増減額	増減率			
売上高	+2.7%	+5,845	216,165	<b>222,010</b>	219,500	+2,510	+1.1%	■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%	△604	176,082	<b>175,478</b>	176,100	△621	△0.4%	■売上原価 空室損失引当金6.8億円を戻入 (前期・計画ともに計上なし)
売上総利益	+16.1%	+6,450	40,082	<b>46,532</b>	43,400	+3,132	+7.2%	
%	+2.5p	-	18.5%	<b>21.0%</b>	19.8%	-	+1.2p	
販管費	+16.9%	+3,828	22,655	<b>26,484</b>	25,400	+1,084	+4.3%	■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	+15.0%	+2,621	17,426	<b>20,048</b>	18,000	+2,048	+11.4%	
%	+0.9p	-	8.1%	<b>9.0%</b>	8.2%	-	+0.8p	
EBITDA	+12.4%	+2,382	19,272	<b>21,655</b>	19,600	+2,055	+10.5%	■営業外費用 支払利息4.7億円 (YoY△2.6億円)、 支払手数料6.6億円を計上
経常利益	+13.7%	+2,297	16,729	<b>19,027</b>	17,100	+1,927	+11.3%	
純利益	△55.9%	△5,918	10,596	<b>4,678</b>	3,400	+1,278	+37.6%	■純利益 特別損失に、 自己新株予約権消却損100億円を計上 法人税等37億円を計上
EPS	△59.2%	△19.75円	33.35円	<b>13.60円</b>	9.89円	+3.71円	+37.5%	

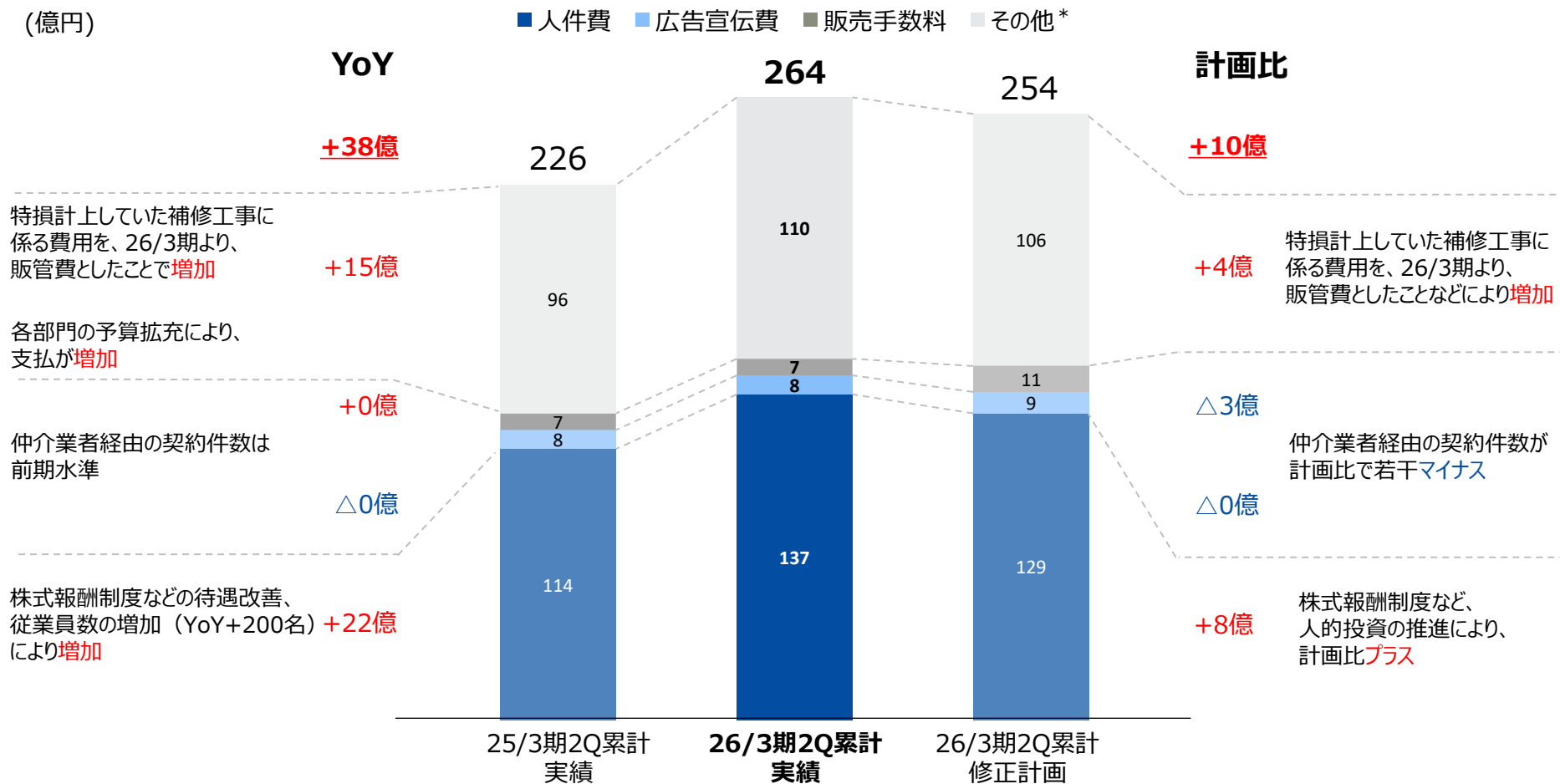
1Qから2Qにかけて家賃単価が上昇したことから、通期業績予想を上方修正。

(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	5月 修正計画	実績	5月 修正計画	11月 修正計画	5月 修正計画	11月 修正計画	5月 修正計画	11月 修正計画
売上高	108,917	107,247	107,805	107,860	111,717	109,500	110,293	110,000	110,200	111,900	111,900	441,400	<b>444,100</b>
売上原価	87,519	88,563	88,399	90,054	86,659	88,800	88,818	88,700	89,000	90,500	90,400	355,300	<b>354,900</b>
売上総利益	21,398	18,683	19,405	17,805	25,058	20,700	21,474	21,300	21,200	21,400	21,500	86,100	<b>89,200</b>
販管費	11,108	11,546	11,375	14,031	12,851	12,900	13,632	12,800	12,700	15,500	15,200	53,700	<b>54,400</b>
営業利益	10,289	7,137	8,030	3,774	12,206	7,800	7,841	8,500	8,500	5,900	6,300	32,400	<b>34,800</b>
経常利益	10,244	6,484	8,151	2,055	11,516	7,400	7,510	8,100	8,200	5,700	5,800	30,900	<b>33,000</b>
純利益	6,084	4,511	4,795	2,469	525	4,200	4,152	4,800	4,900	3,400	3,400	11,600	<b>13,000</b>

メンテナンスの強化により、賃貸管理原価が増加も、  
物件収支改善による空室損失引当金6.8億円の戻入などにより、概ね計画通りの着地。



人的資本経営の推進により、人件費が前期比で増加。



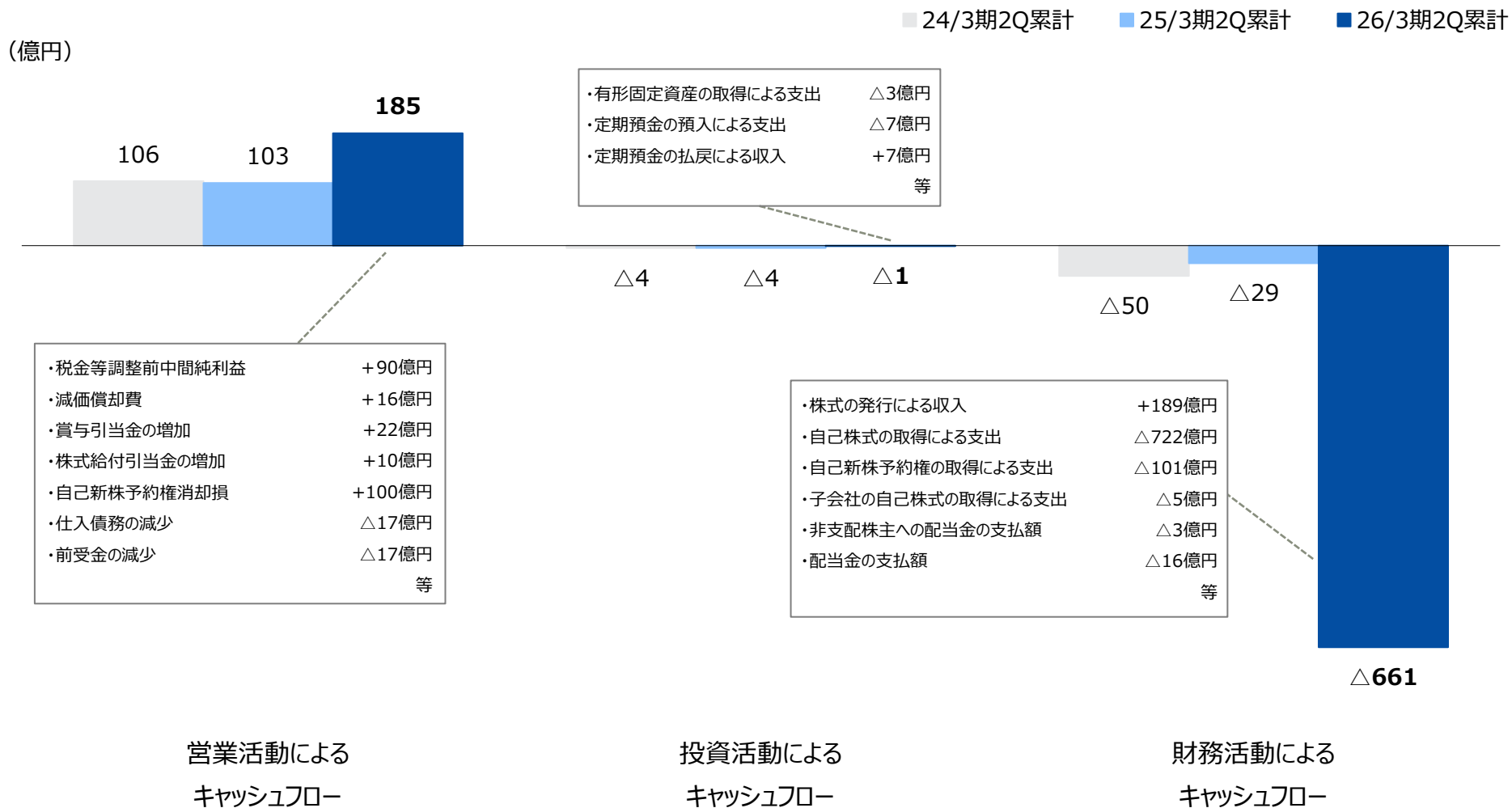
\*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費 等



(百万円)	25/3期末	26/3期 1Q末	26/3期 2Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	88,408	105,460	<b>41,100</b>	△64,359	<b>■現金及び預金</b> 自己株式の公開買付けなどにより、QoQ△643億円 (決済日：2025年7月16日)
売掛金	7,913	7,119	<b>7,133</b>	+14	
資産合計	216,625	229,047	<b>160,748</b>	△68,299	
有利子負債*	31,630	31,528	<b>31,437</b>	△90	<b>■空室損失引当金 (流動27億円、固定8.8億円)</b> 物件収支改善により、QoQ△0.8億円
完成工事補償引当金	7,177	7,143	<b>6,968</b>	△175	
空室損失引当金	4,337	3,737	<b>3,651</b>	△86	
負債合計	128,356	124,904	<b>124,602</b>	△301	
資本金	100	9,717	<b>100</b>	△9,617	<b>■資本金</b> 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」を決議し、実行 (効力発生日：2025年7月31日)
資本剰余金	30,120	39,736	<b>15,015</b>	△24,720	
利益剰余金	47,490	46,396	<b>17,729</b>	△28,667	<b>■資本剰余金</b> 減資、株式報酬信託による増加の一方で、 自己株式の消却により、QoQ△247億円
自己株式	△4,359	△4,359	<b>△8,753</b>	△4,393	
株主資本	73,350	91,490	<b>24,091</b>	△67,399	<b>■利益剰余金</b> 四半期純利益計上の一方で、 自己株式の消却により、QoQ△286億円
その他の包括利益累計額	7,918	6,668	<b>5,739</b>	△928	
自己資本	81,269	98,158	<b>29,830</b>	△68,328	<b>■自己株式</b> 自己株式の公開買付け△715億円、 自己株式の消却+678億円、株式報酬信託△6億円 により、QoQ△43億円
(自己資本比率)	37.5%	42.9%	<b>18.6%</b>	△24.3p	
新株予約権	391	26	<b>26</b>	±0	
非支配株主持分	6,607	5,958	<b>6,289</b>	+330	
純資産合計	88,268	104,143	<b>36,145</b>	△67,997	

\*有利子負債=借入金+リース債務

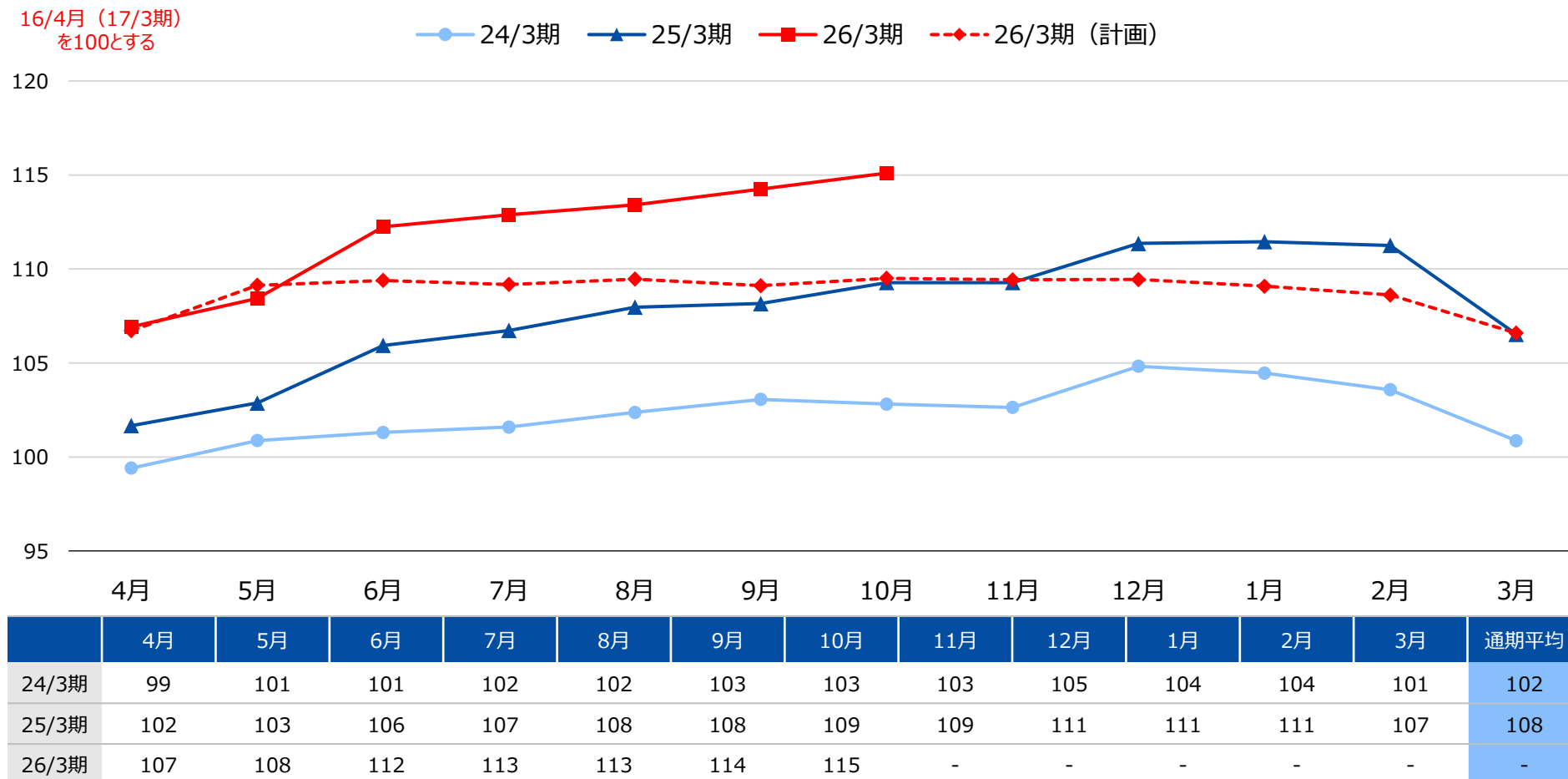
フリー・キャッシュ・フローは184億円（YoY+85億円）。  
自己株式の公開買付けなどにより、財務キャッシュフローが大幅マイナス。



第2章

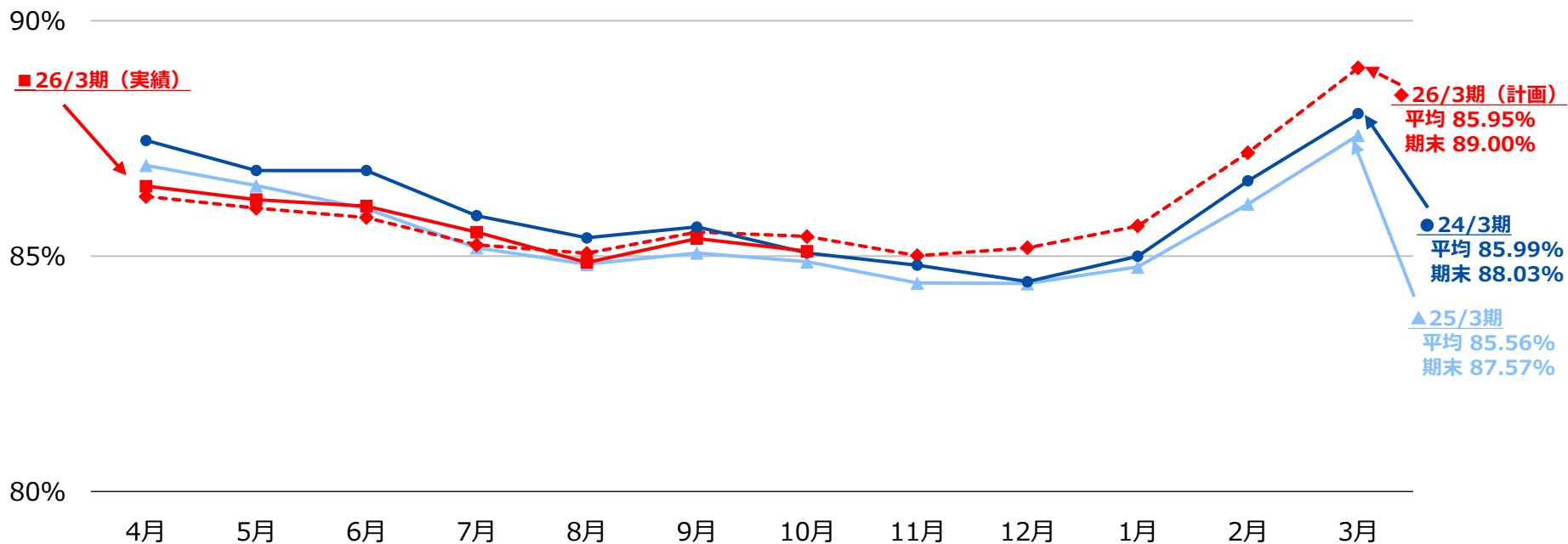
貸貸事業の状況

法人契約の家賃単価がけん引し、  
2Q末の成約家賃単価（指数）は過去最高の114を記録。



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

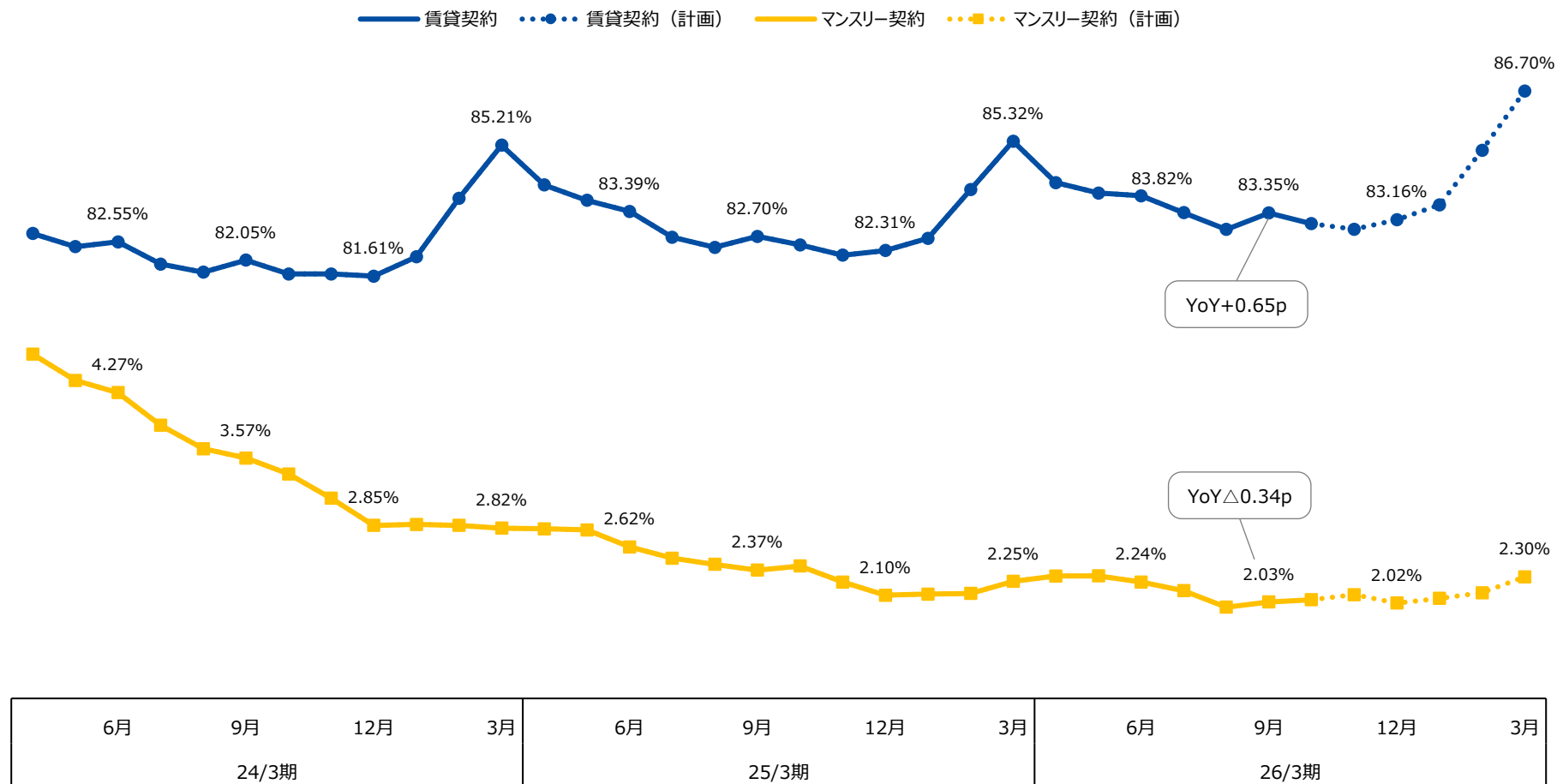
法人契約を中心に外国籍利用の獲得が好調。  
26/3期2Qの入居率は、YoYプラスを維持して推移。



	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	2Q 平均	2Q 累計平均	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%	85.62%	86.33%	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%	85.03%	85.75%	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%	85.25%	85.75%	85.11%	-	-	-	-	-	-

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。

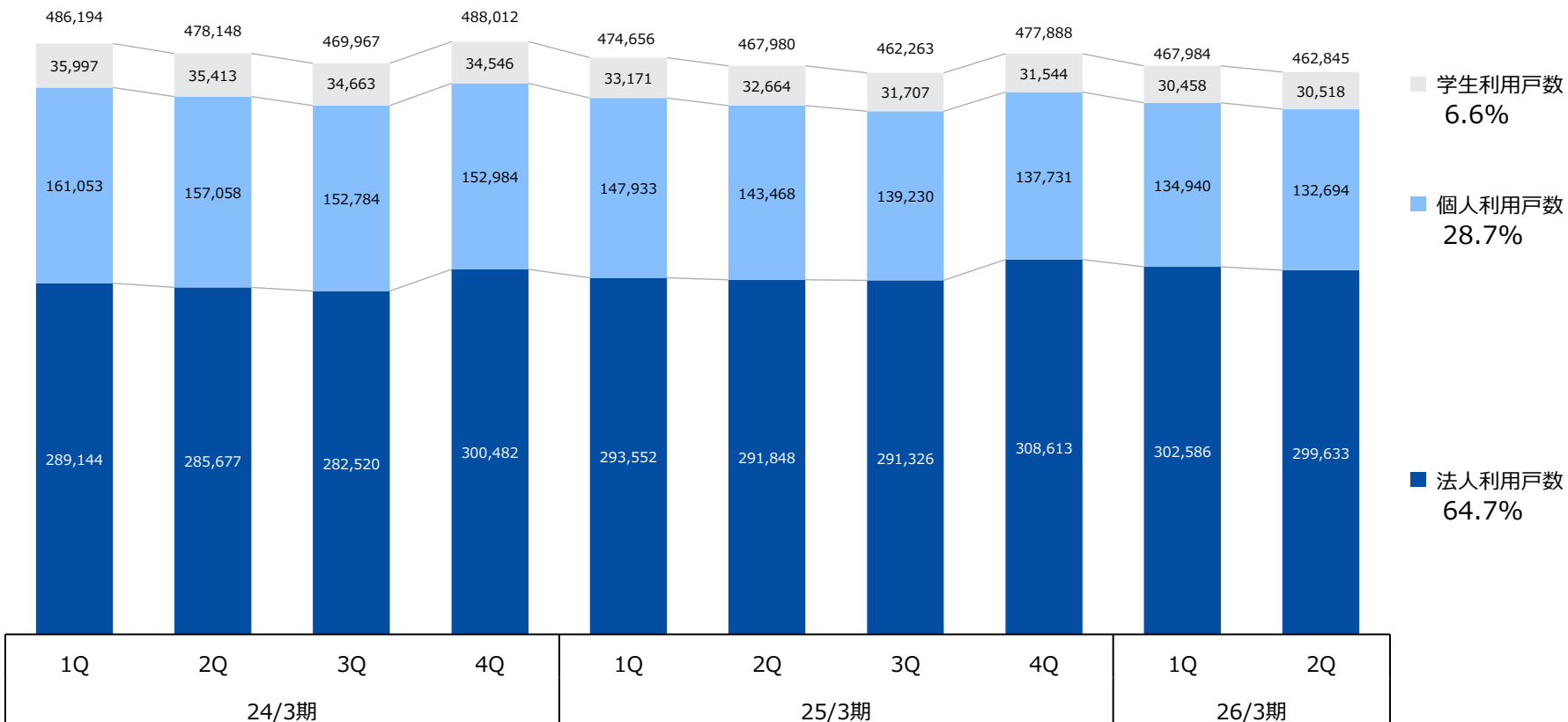


法人利用の構成比は過去最大の64.7%。  
(YoY+2.3p、QoQ+0.0p)

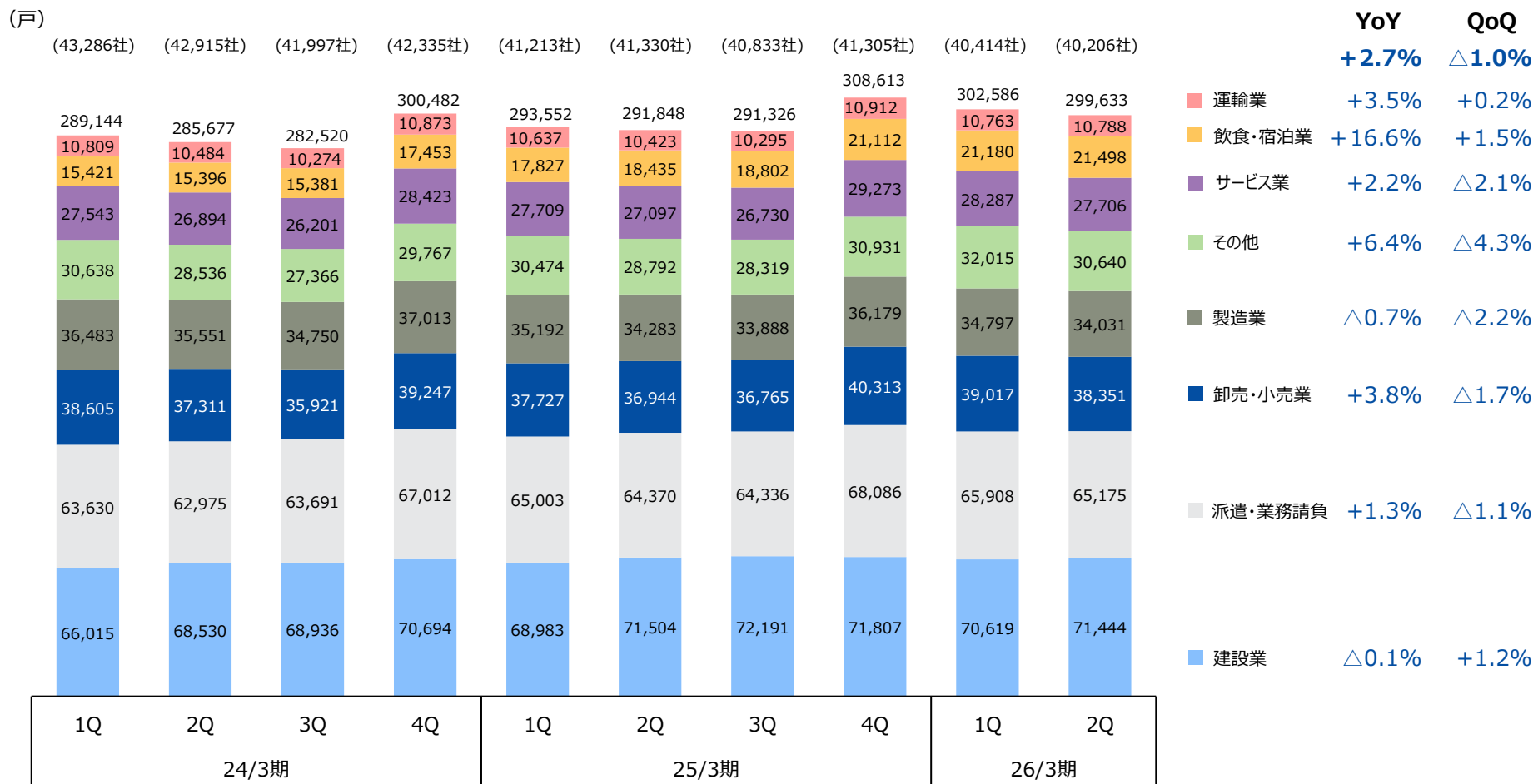
(戸)

■ 法人利用戸数 ■ 個人利用戸数 ■ 学生利用戸数

構成比

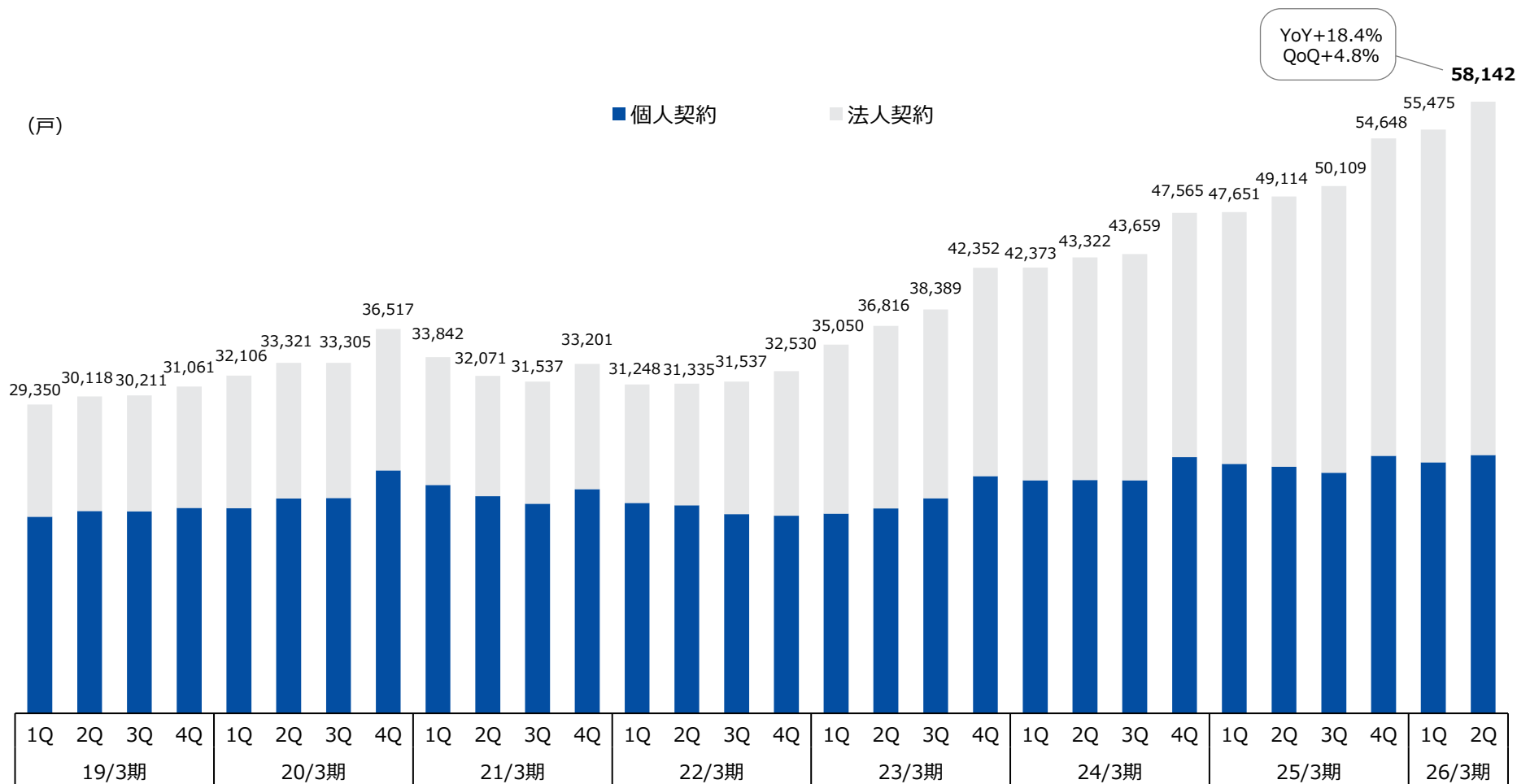


外国籍人材の増加を背景に、採用市場は引き続き活況。  
 飲食・宿泊業は1Qに続き、YoYで大幅な伸び。





外国籍利用は58,142戸と利用戸数全体の12.6%を占めており、ともに過去最大。  
飲食・宿泊業、卸売・小売業、サービス業を中心に、法人契約の外国籍利用が堅調に推移。



首都圏エリアは底堅い法人需要により、YoYプラス。  
 青森県・秋田県・鳥取県・島根県は工場や発電所の建設需要が増加し、YoY・QoQともにプラス。  
 山口県・九州エリアは工事の終了に伴う退室で入居率が減少。

26/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	87%	△4p	+0p
青森県	3	83%	+3p	+6p
岩手県	3	87%	+1p	+1p
宮城県	9	77%	△1p	△1p
秋田県	2	89%	+4p	+2p
山形県	3	79%	△1p	△2p
福島県	9	81%	△3p	+1p
茨城県	15	85%	△0p	△1p
栃木県	11	78%	△1p	△2p
群馬県	11	79%	△1p	△1p
埼玉県	44	90%	+3p	+0p
千葉県	32	90%	+4p	△1p
東京都	42	95%	+4p	△1p
神奈川県	39	89%	+3p	△2p
新潟県	8	81%	△6p	+1p
富山県	5	86%	△1p	+3p

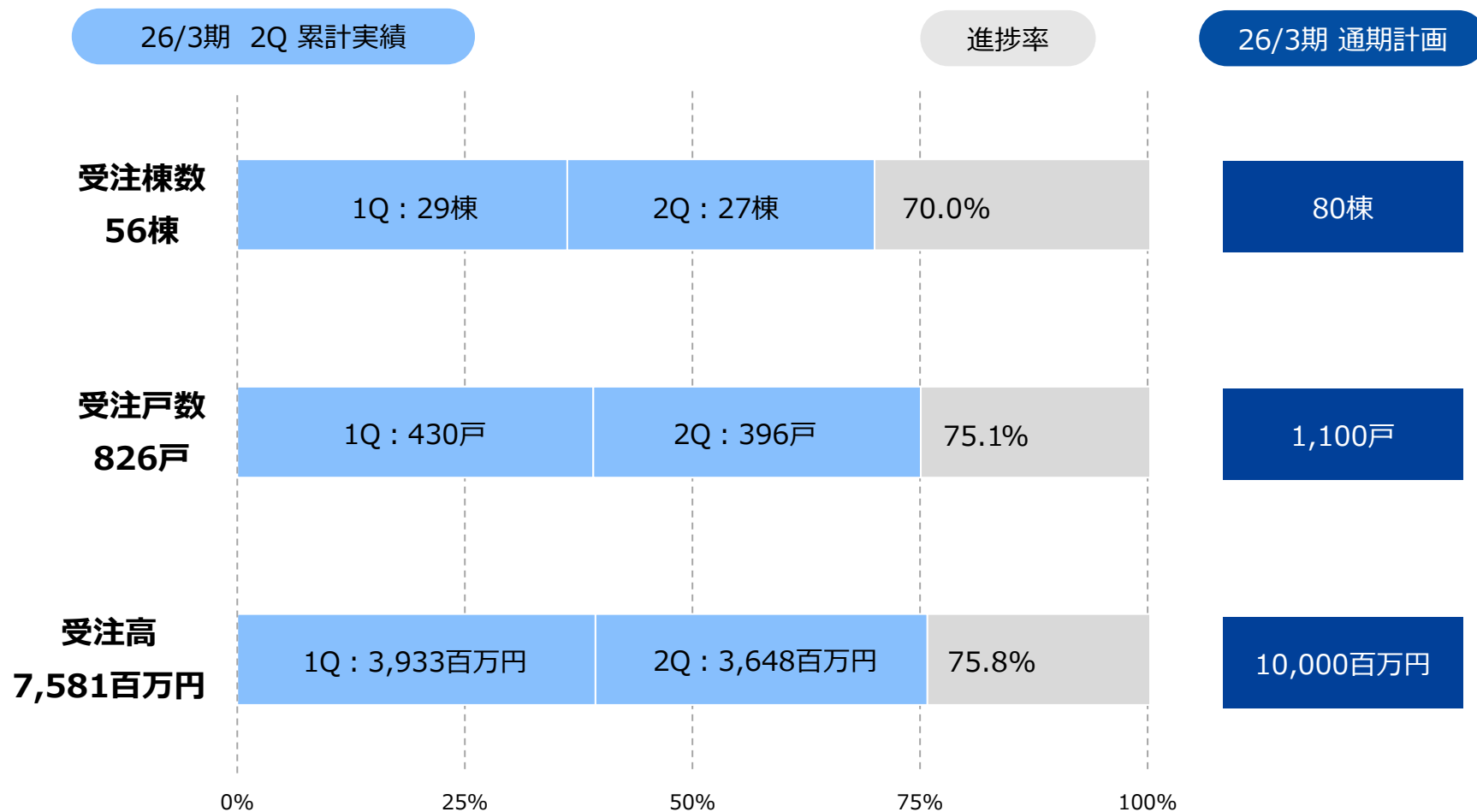
26/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	90%	+3p	+2p
福井県	4	87%	+5p	△3p
山梨県	4	94%	△1p	△2p
長野県	11	89%	+1p	△1p
岐阜県	7	81%	△2p	+0p
静岡県	23	77%	△2p	△1p
愛知県	40	87%	+1p	△1p
三重県	11	69%	△2p	△2p
滋賀県	8	89%	+1p	+1p
京都府	8	91%	+3p	+1p
大阪府	29	87%	+2p	△0p
兵庫県	21	85%	△0p	△1p
奈良県	3	82%	△2p	+1p
和歌山県	3	72%	△1p	+0p
鳥取県	2	82%	+3p	+4p
島根県	2	94%	+6p	+2p

26/3期 2Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	78%	△2p	△2p
広島県	13	83%	△1p	△1p
山口県	7	77%	△14p	△1p
徳島県	2	72%	△0p	△1p
香川県	4	77%	△2p	+1p
愛媛県	4	72%	△3p	+0p
高知県	2	81%	+2p	+2p
福岡県	19	85%	△1p	△2p
佐賀県	3	71%	△15p	△6p
長崎県	2	79%	+4p	+3p
熊本県	7	79%	△7p	△5p
大分県	4	80%	+2p	△3p
宮崎県	2	83%	△9p	△4p
鹿児島県	3	80%	△3p	+1p
沖縄県	5	98%	△0p	△2p
合計	542	85%	+0p	△1p

## 第3章 ▶ 開発事業の状況

---

通期受注計画の達成に向けて、順調な進捗。  
本格再開の初年度である26/3期は、首都圏・名古屋にて受注活動を展開。





## 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

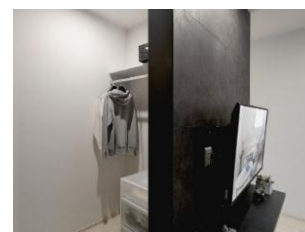
空間を広く使える壁掛けテレビを標準装備。壁掛け金具は可動式であり、ライフスタイルに合わせて調整可能。また、調理スタイルの変化に合わせて、キッチンの加熱機器は、お手入れも簡単な卓上IHクッキングヒーターを採用。



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

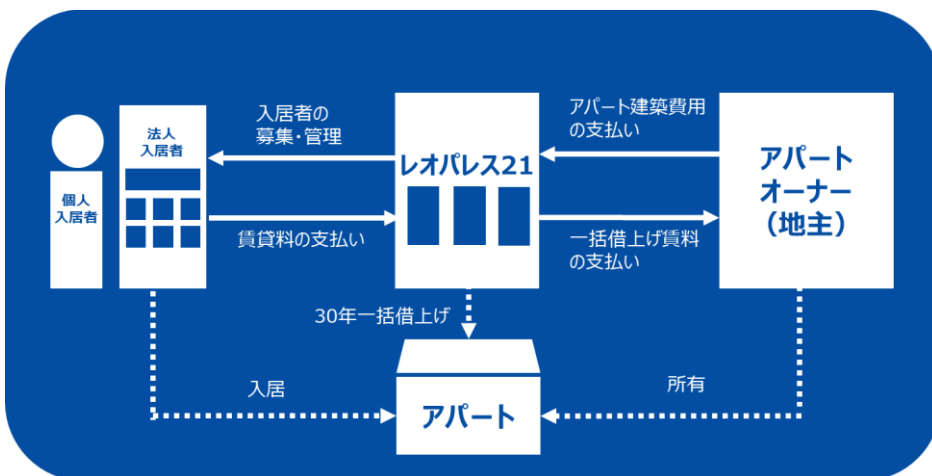
---

## 会社データ (2025年9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	4,069名	単体 2,884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	33,888名		

## 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



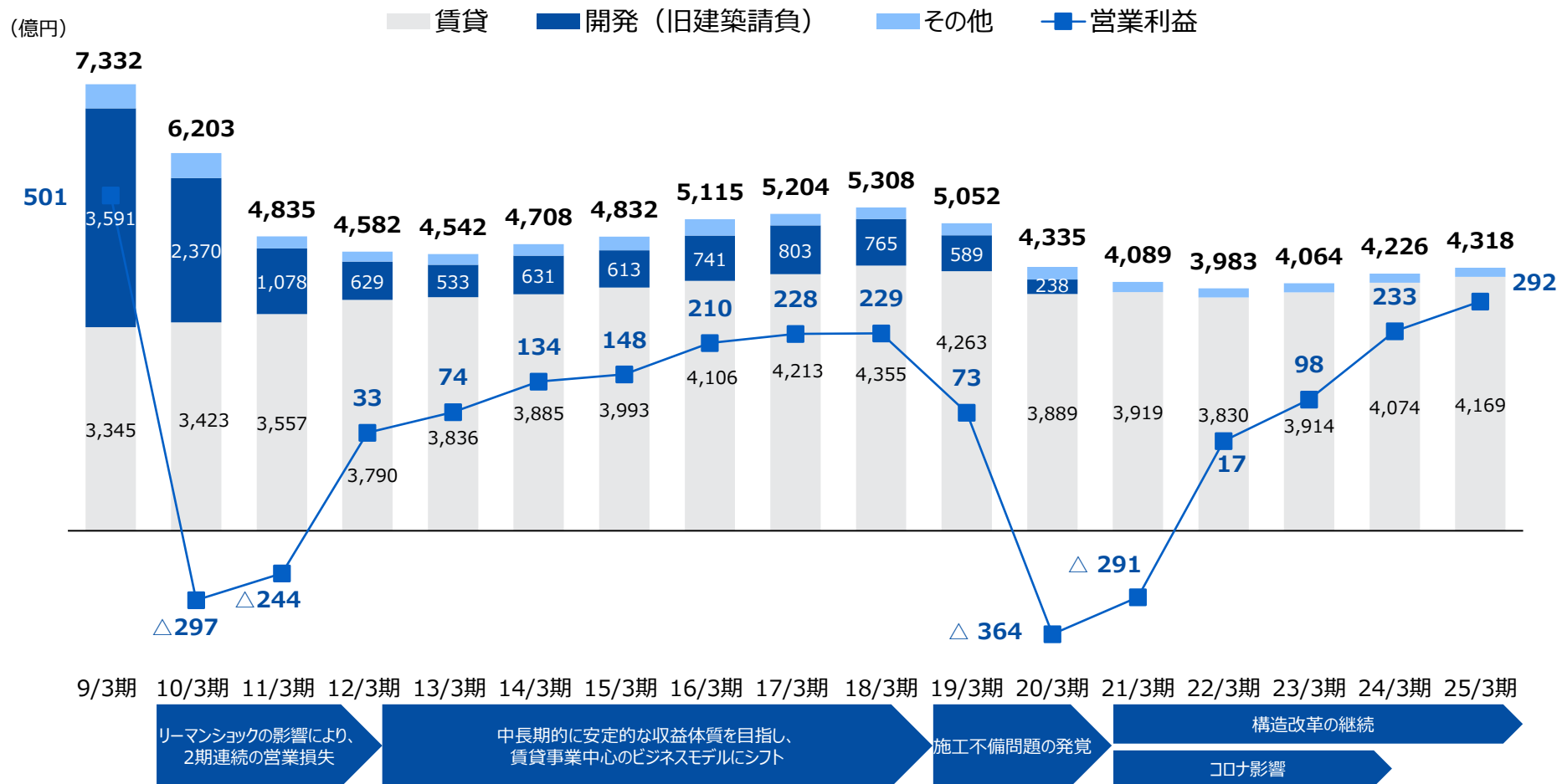
## グループ会社 (2025年9月末現在)

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」

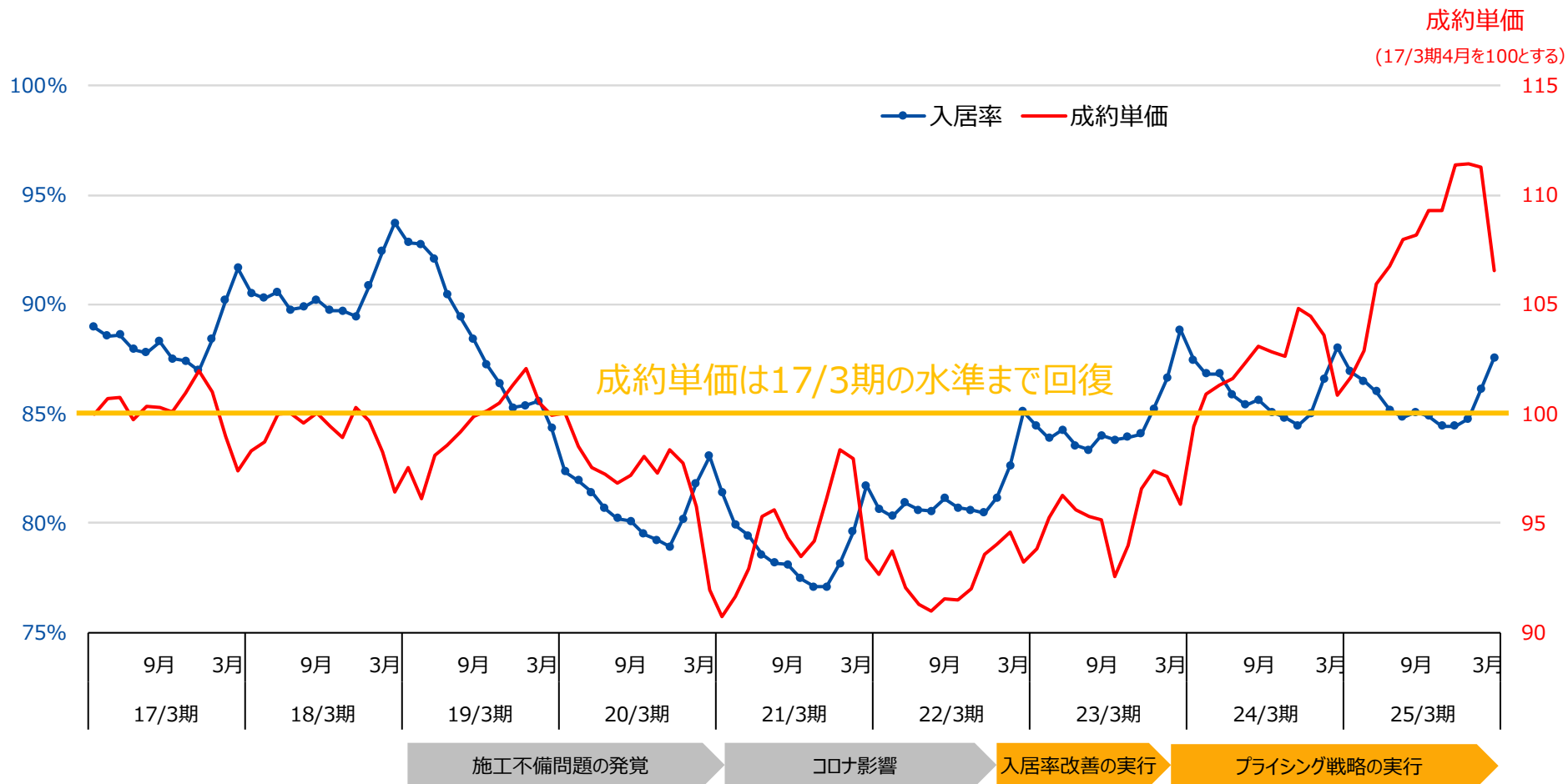
リーマンショック以降は賃貸事業中心のビジネスモデルにシフト。

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。

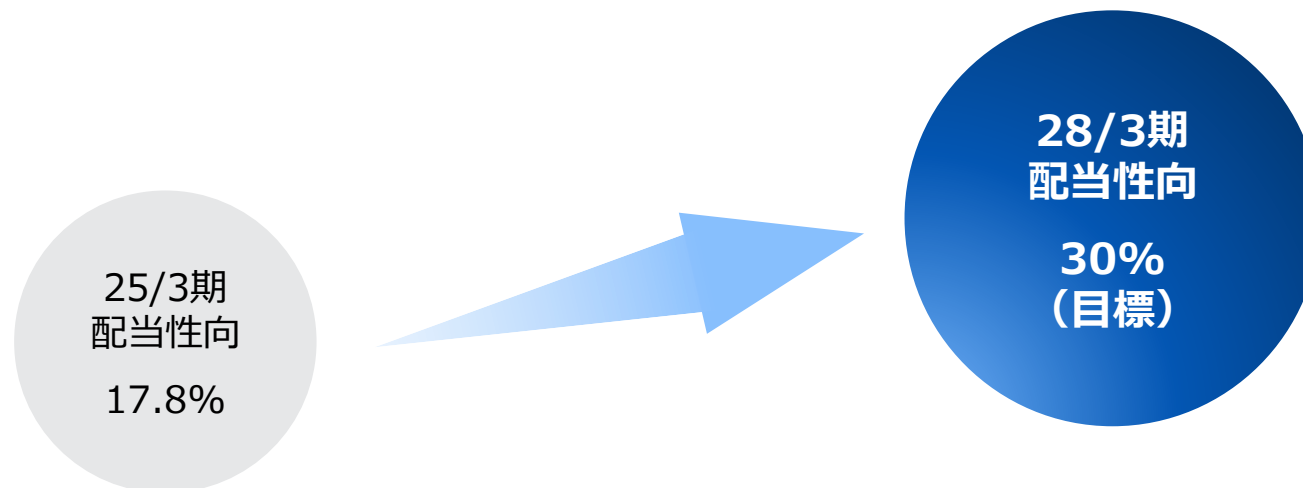


新株予約権行使に係る希薄化懸念の抑制を企図し、  
『自己株式の公開買付け』及び『自己新株予約権の取得・消却』、『自己株式の消却』を実行。



\* 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。

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	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](mailto:ir@leopalace21.com)

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

