

株式会社レオパレス21
2026年3月期第3四半期 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3Q 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

3Q累計業績は、**売上高から純利益まで計画を達成**

・売上高 : 3,327億円 (計画比+0.2%) ・営業利益 : 286億円 (計画比+0.5%)
 ・経常利益 : 278億円 (計画比+2.3%) ・純利益 : 100億円 (計画比+4.3%)

賃貸

3Qにおいても、成約家賃単価・稼働家賃単価がともに上昇
 法人契約がけん引し、12月の成約家賃単価（指数）は**過去最高の118**

開発

26/3期より新規受注を本格再開し、3Q累計で**79棟・1,140戸・104億円を受注**
 受注戸数・受注高は**3Q時点で通期計画を達成**

*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

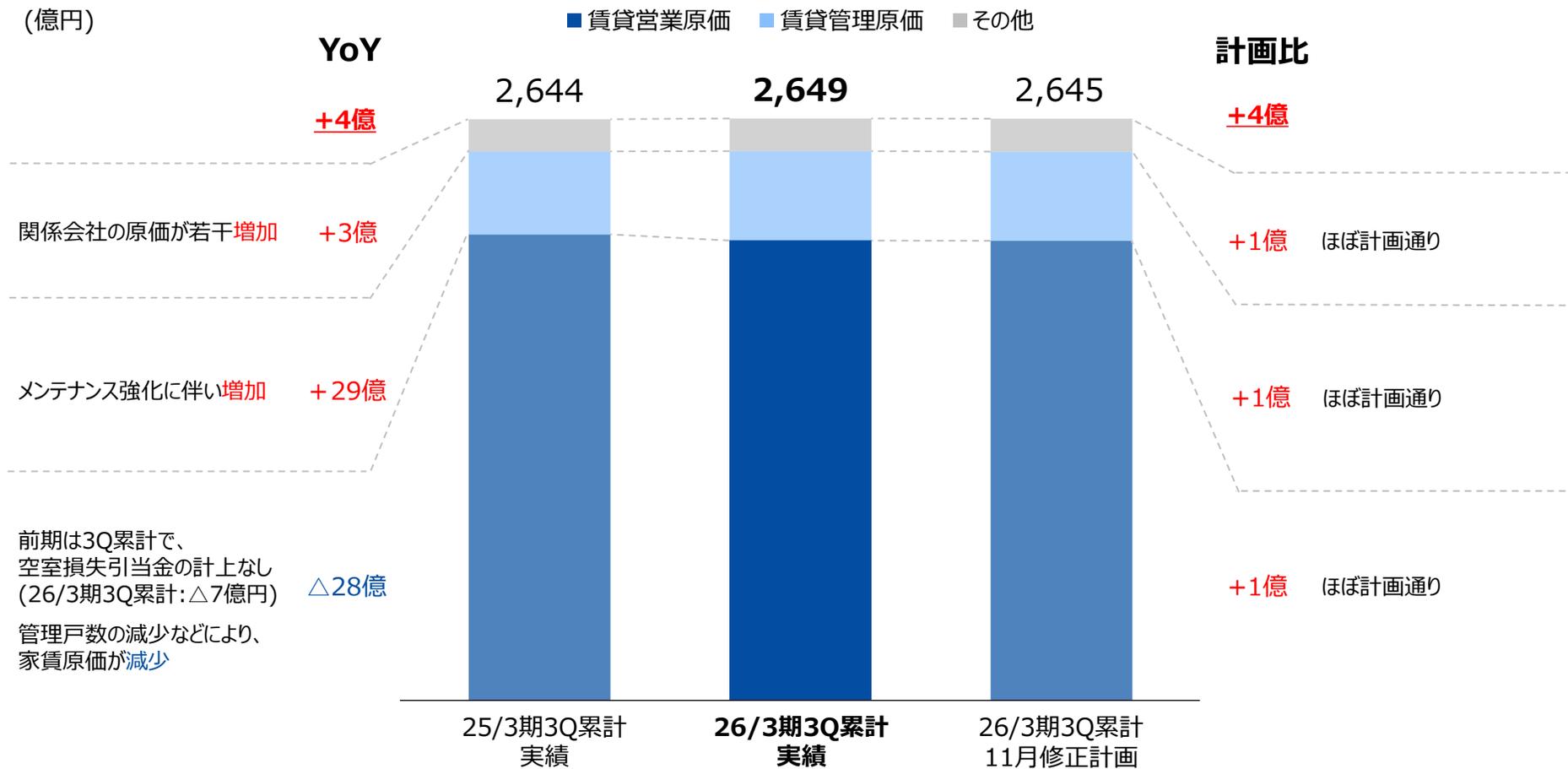
2026年3月期3Q 決算概要

(百万円)	25/3期3Q累計実績		26/3期3Q累計実績	26/3期3Q累計11月修正計画	26/3期3Q累計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	+2.7%	+8,739	323,970	332,710	332,200	+510	+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	+0.2%	+485	264,482	264,968	264,500	+468	+0.2%	
売上総利益	+13.9%	+8,254	59,488	67,742	67,700	+42	+0.1%	
%	+2.0p	-	18.4%	20.4%	20.4%	-	△0.0p	
販管費	+14.9%	+5,066	34,031	39,097	39,200	△102	△0.3%	■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
営業利益	+12.5%	+3,188	25,456	28,645	28,500	+145	+0.5%	
%	+0.7p	-	7.9%	8.6%	8.6%	-	+0.0p	
EBITDA	+10.4%	+2,923	28,131	31,054	30,800	+254	+0.8%	■営業外費用 支払利息7億円 (YoY△4.2億円) を計上
経常利益	+11.8%	+2,932	24,880	27,813	27,200	+613	+2.3%	■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	△34.9%	△5,376	15,391	10,014	9,600	+414	+4.3%	■純利益 法人税等71億円を計上
EPS	△38.3%	△18.57円	48.45円	29.88円	28.64円	+1.24円	+4.3%	

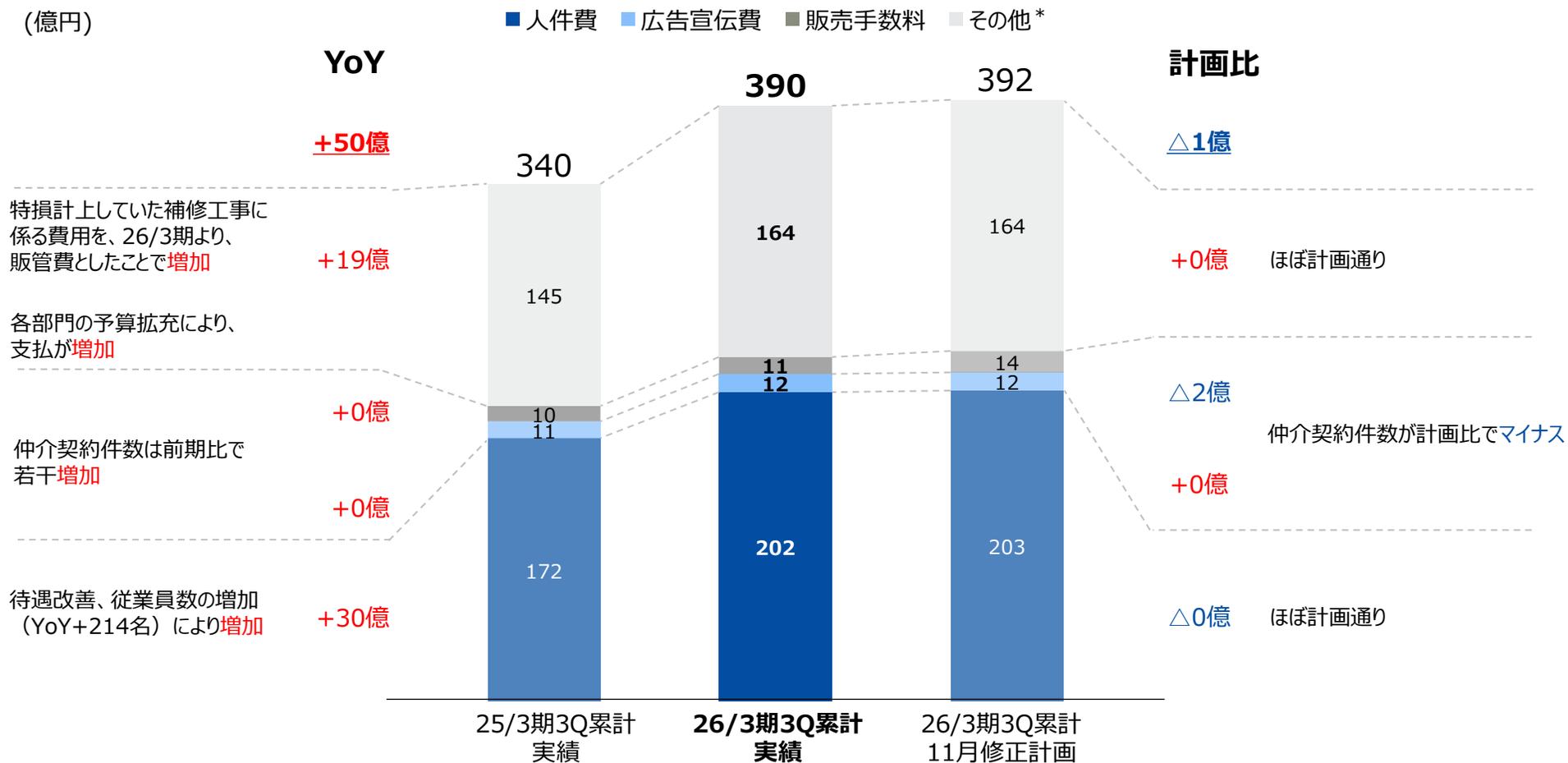
3Qの業績は売上高から純利益まで計画を達成。

(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	11月 修正計画	実績	11月 修正計画	11月 修正計画
売上高	108,917	107,247	107,805	107,860	111,717	110,293	110,200	110,699	111,900	444,100
売上原価	87,519	88,563	88,399	90,054	86,659	88,818	89,000	89,490	90,400	354,900
売上総利益	21,398	18,683	19,405	17,805	25,058	21,474	21,200	21,209	21,500	89,200
販管費	11,108	11,546	11,375	14,031	12,851	13,632	12,700	12,612	15,200	54,400
営業利益	10,289	7,137	8,030	3,774	12,206	7,841	8,500	8,596	6,300	34,800
経常利益	10,244	6,484	8,151	2,055	11,516	7,510	8,200	8,785	5,800	33,000
純利益	6,084	4,511	4,795	2,469	525	4,152	4,900	5,336	3,400	13,000

賃貸管理原価は、メンテナンス強化により前期比で増加。



人的資本経営の推進により、人件費が前期比で増加。



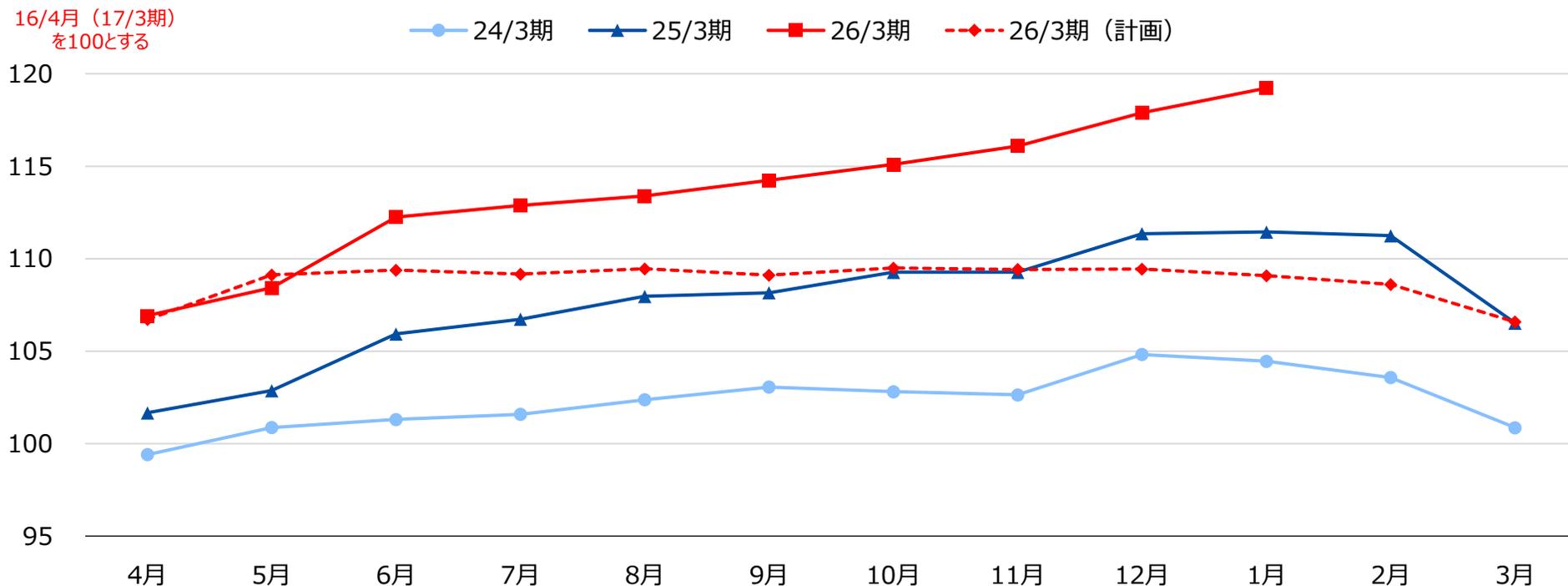
*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費 等

(百万円)	25/3期末	26/3期 2Q末	26/3期 3Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	88,408	41,100	46,515	+5,414	■現金及び預金 賃貸事業における収入等により、QoQ+54億円
売掛金	7,913	7,133	6,815	△318	
資産合計	216,625	160,748	164,147	+3,399	
有利子負債*	31,630	31,437	31,829	+391	
完成工事補償引当金	7,177	6,968	6,593	△375	
空室損失引当金	4,337	3,651	3,561	△90	■空室損失引当金（流動27億円、固定7.7億円） 物件収支改善により、QoQ△0.9億円
負債合計	128,356	124,602	124,799	+197	
資本金	100	100	100	±0	
資本剰余金	30,120	15,015	15,015	△0	
利益剰余金	47,490	17,729	21,430	+3,701	■利益剰余金 四半期純利益の計上により、QoQ+37億円
自己株式	△4,359	△8,753	△ 8,749	+4	
株主資本	73,350	24,091	27,796	+3,705	
その他の包括利益累計額	7,918	5,739	6,043	+303	
自己資本	81,269	29,830	33,839	+4,009	
(自己資本比率)	37.5%	18.6%	20.6%	+2.0p	
新株予約権	391	26	22	△3	
非支配株主持分	6,607	6,289	5,485	△803	
純資産合計	88,268	36,145	39,347	+3,201	

*有利子負債=借入金+リース債務

第2章 ▶ 貸貸事業の状況

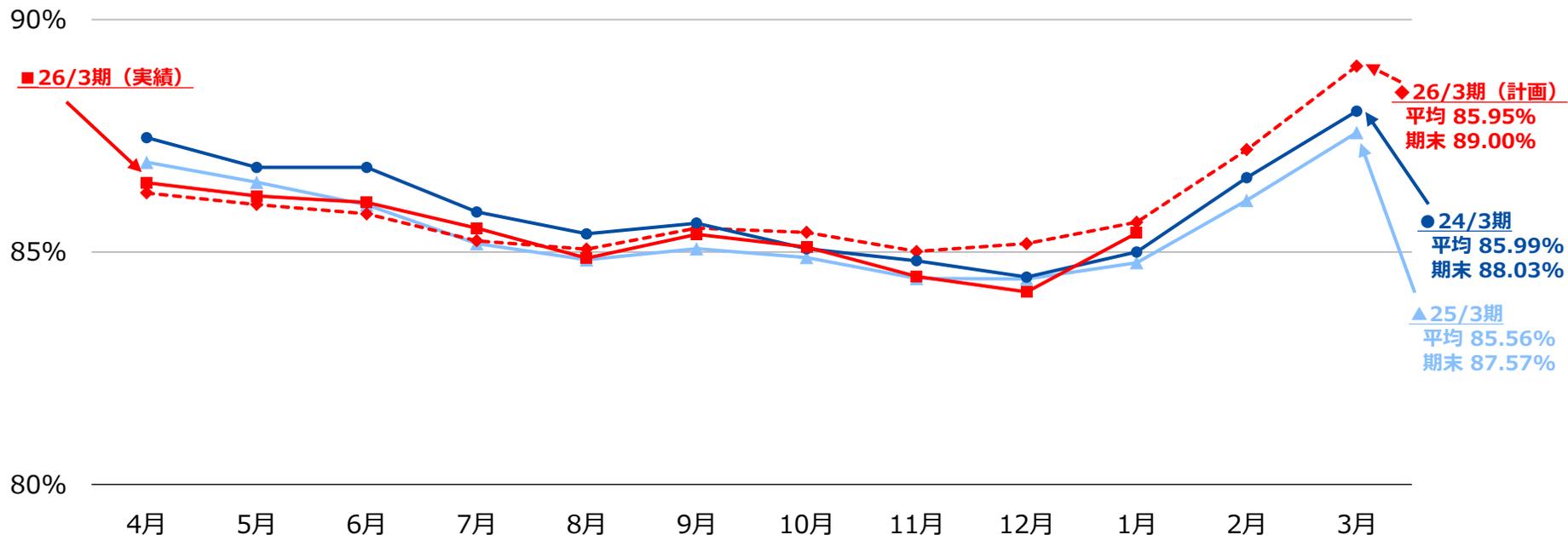
法人契約の家賃単価がけん引し、
3Q末の成約家賃単価（指数）は過去最高の118を記録。



	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	-	-	-

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

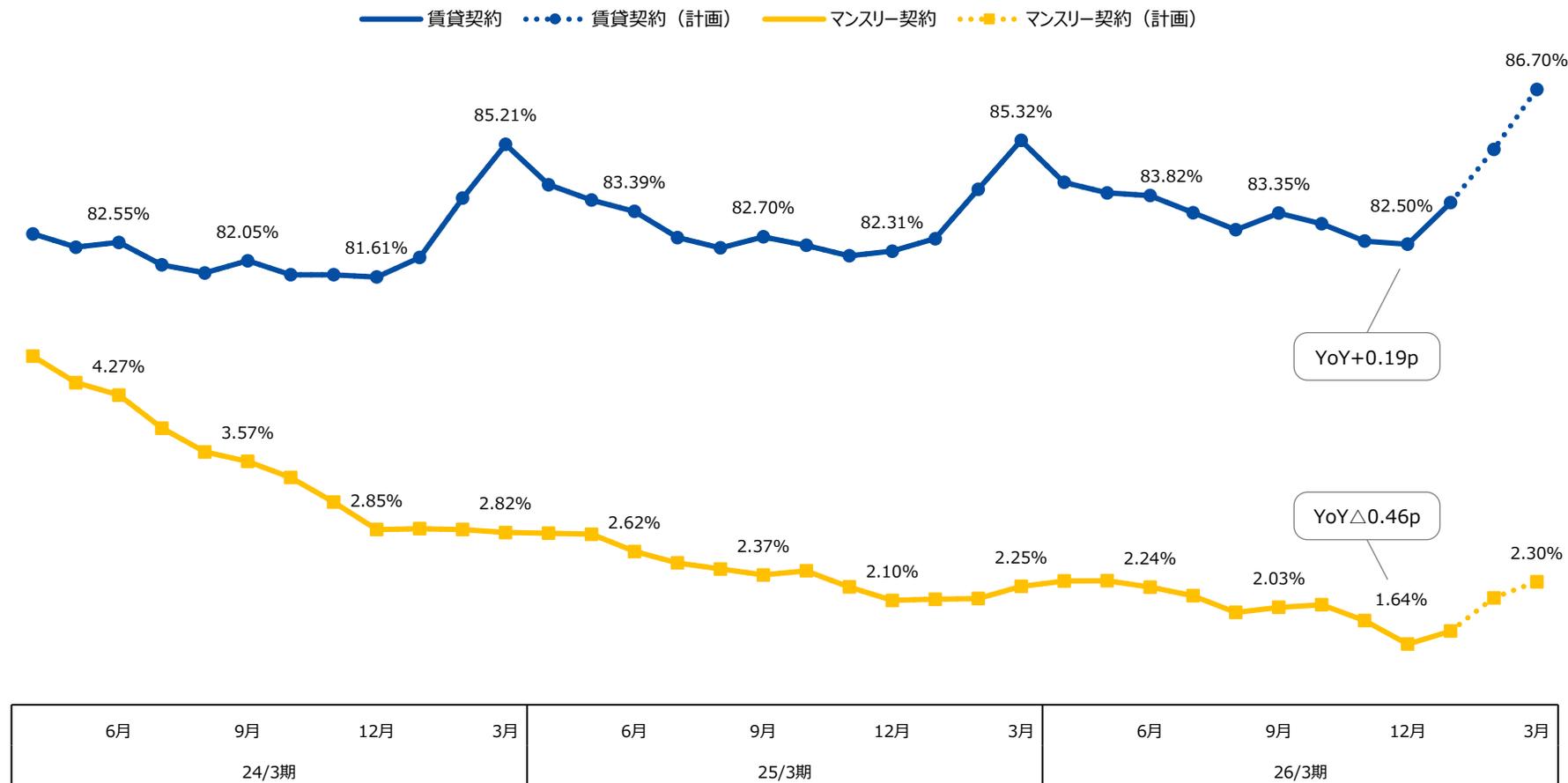
個人契約が減少した一方、法人契約が堅調に推移したことから、
3Q累計平均の入居率は前期と同水準を維持。



	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	3Q 累計平均	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%	85.07%	84.81%	84.46%	84.78%	85.81%	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%	84.88%	84.43%	84.42%	84.58%	85.36%	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%	85.11%	84.47%	84.14%	84.57%	85.36%	85.41%	-	-	-

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。

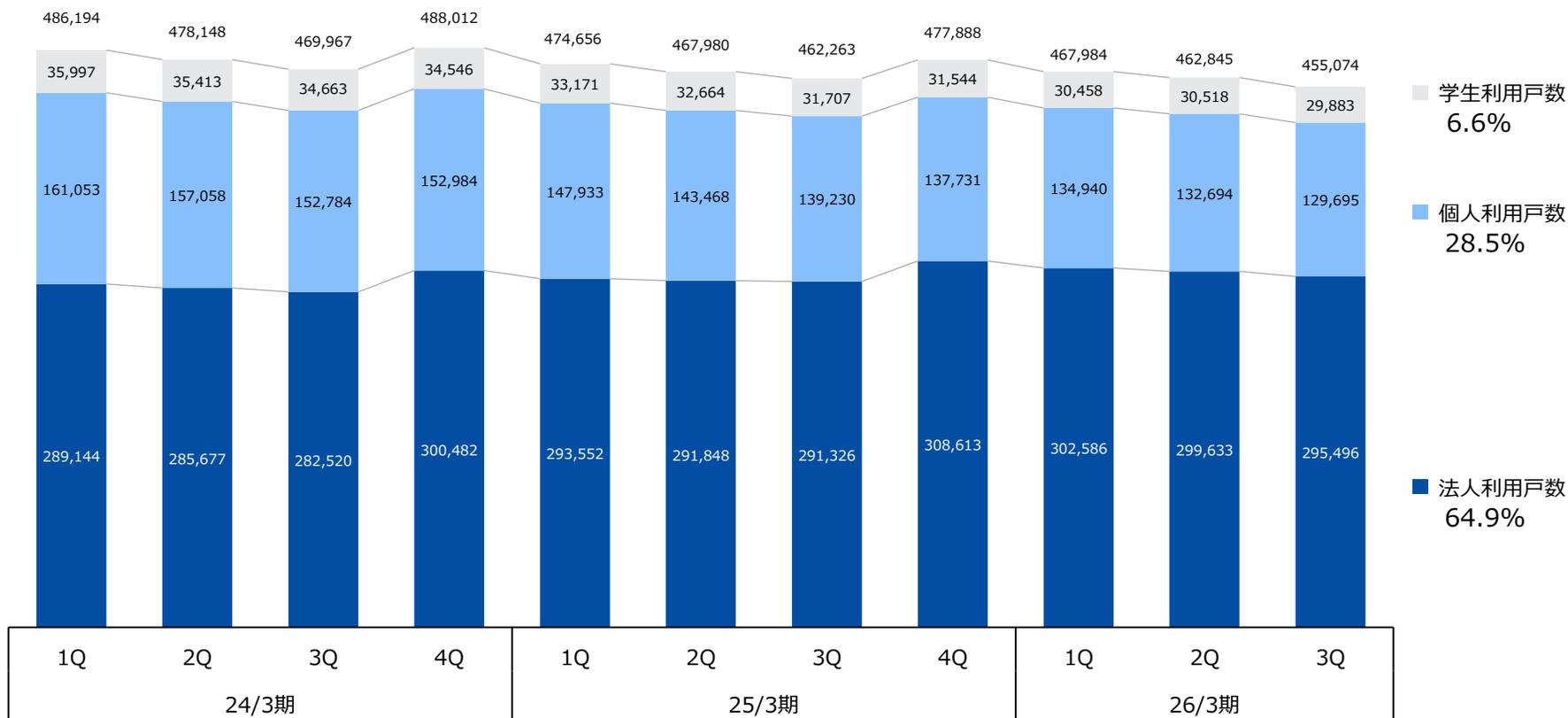


法人利用の構成比は過去最大の64.9%。
(YoY+1.9p、QoQ+0.2p)

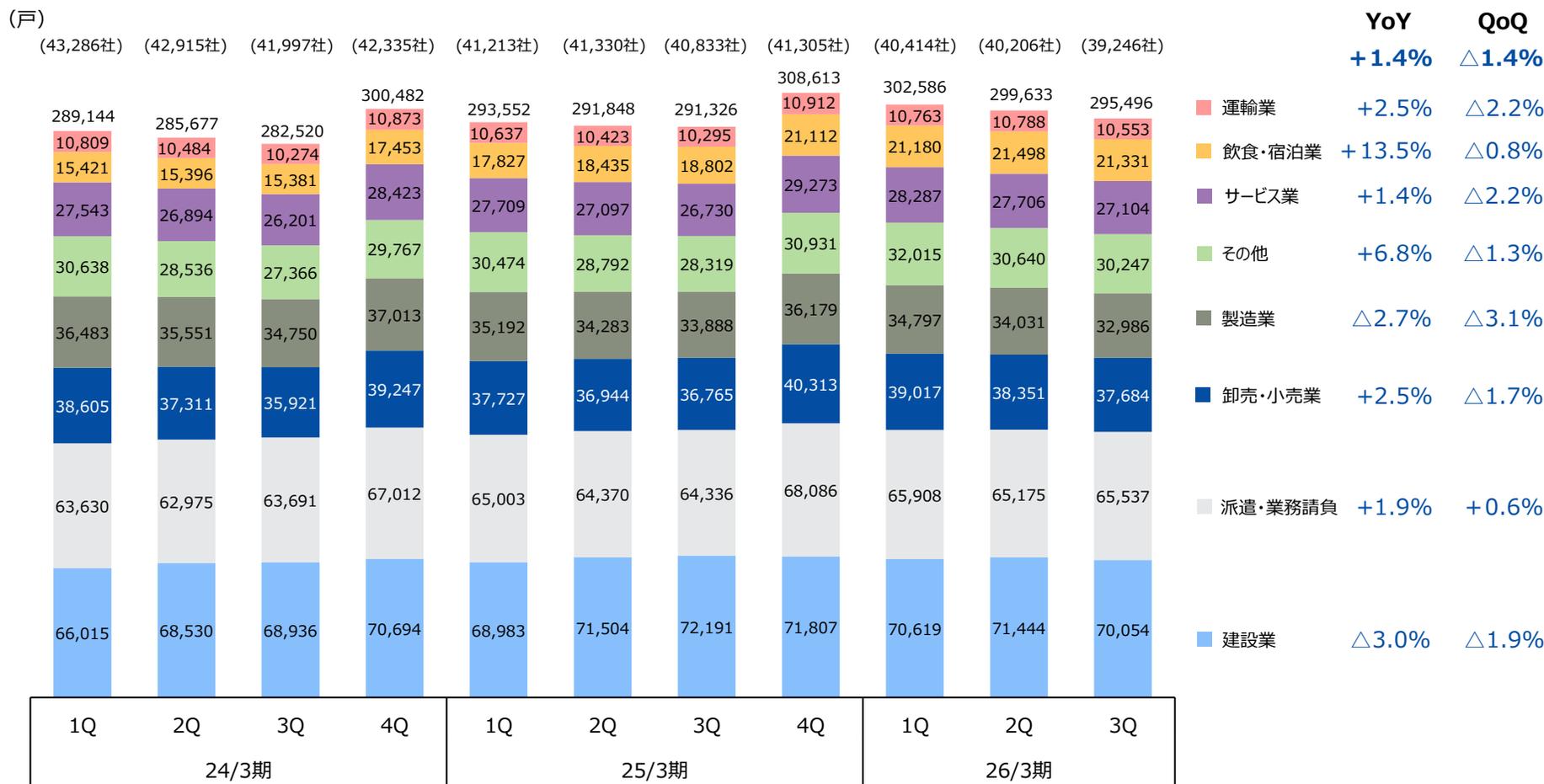
(戸)

■ 法人利用戸数 ■ 個人利用戸数 ■ 学生利用戸数

構成比



飲食・宿泊業は、外国籍人材の採用増加を背景にYoY大幅プラスを維持。
 マイナストレンドである3Qにおいても、派遣・業務請負はQoQ若干プラス。



外国籍利用は59,254戸と利用戸数全体の13.0%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。



一都三県は底堅い法人需要により、YoY・QoQともにプラス。
 東北エリア・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 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	81%	△3p	△6p
青森県	3	76%	+7p	△7p
岩手県	3	83%	+0p	△4p
宮城県	9	76%	△2p	△1p
秋田県	2	82%	+7p	△7p
山形県	3	75%	△5p	△5p
福島県	9	79%	△4p	△2p
茨城県	15	87%	+0p	+2p
栃木県	11	78%	△2p	+0p
群馬県	11	79%	△2p	△0p
埼玉県	44	90%	+3p	+0p
千葉県	32	91%	+4p	+1p
東京都	42	95%	+4p	+0p
神奈川県	39	90%	+1p	+0p
新潟県	8	74%	△5p	△7p
富山県	5	79%	△0p	△7p

26/3期 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	86%	+4p	△5p
福井県	4	78%	△6p	△9p
山梨県	4	91%	△2p	△3p
長野県	10	84%	△3p	△5p
岐阜県	7	79%	△3p	△1p
静岡県	23	77%	△1p	△0p
愛知県	40	85%	△1p	△2p
三重県	11	70%	+1p	+1p
滋賀県	8	86%	△2p	△3p
京都府	8	89%	+0p	△2p
大阪府	29	85%	+1p	△2p
兵庫県	21	84%	△2p	△1p
奈良県	3	84%	+1p	+2p
和歌山県	3	72%	△0p	+1p
鳥取県	2	79%	+2p	△3p
島根県	2	93%	+7p	△2p

26/3期 3Q末	管理戸数 (千戸)	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	79%	△1p	+0p
広島県	13	82%	△1p	△1p
山口県	7	75%	△11p	△2p
徳島県	2	72%	△1p	△0p
香川県	4	76%	△0p	△2p
愛媛県	4	70%	△10p	△2p
高知県	2	84%	+5p	+3p
福岡県	19	85%	△1p	△0p
佐賀県	3	72%	△9p	+1p
長崎県	2	76%	+2p	△3p
熊本県	7	73%	△15p	△6p
大分県	4	79%	△2p	△1p
宮崎県	2	74%	△14p	△9p
鹿児島県	3	78%	+0p	△2p
沖縄県	5	98%	△1p	±0p
合計	540	84%	△0p	△1p

第3章

開発事業の状況

受注戸数と受注高は3Q時点で通期計画を達成し、
本格再開初年度の26/3期は順調な進捗。





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。





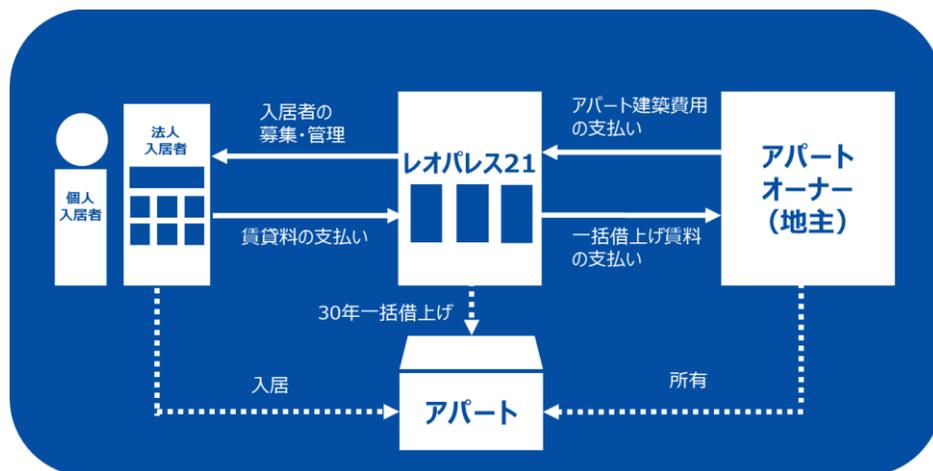
Appendix

会社データ (2025年12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	4,106名	単体 2,925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 (2025年9月末現在)		

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

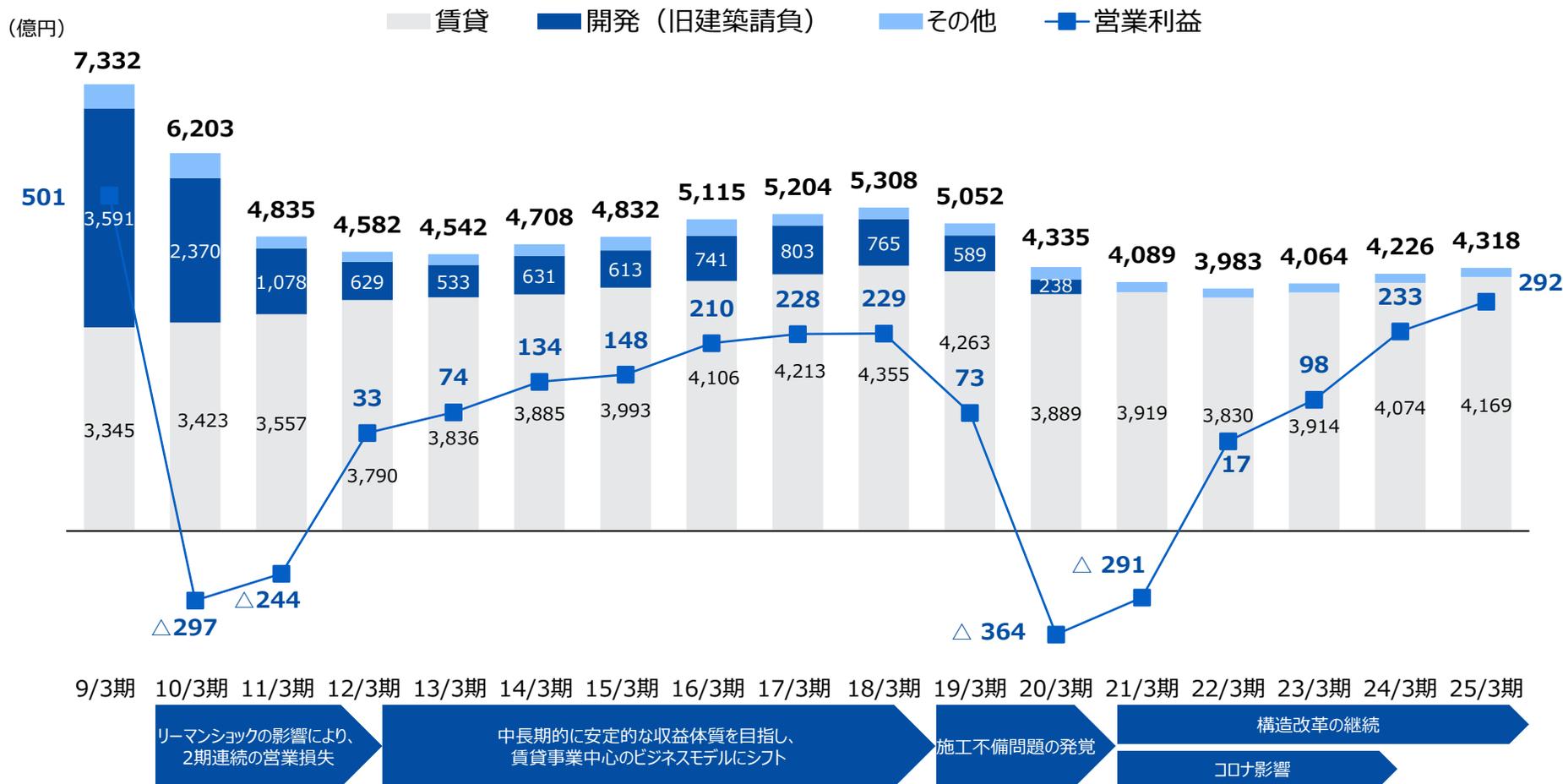


グループ会社 (2025年12月末現在)

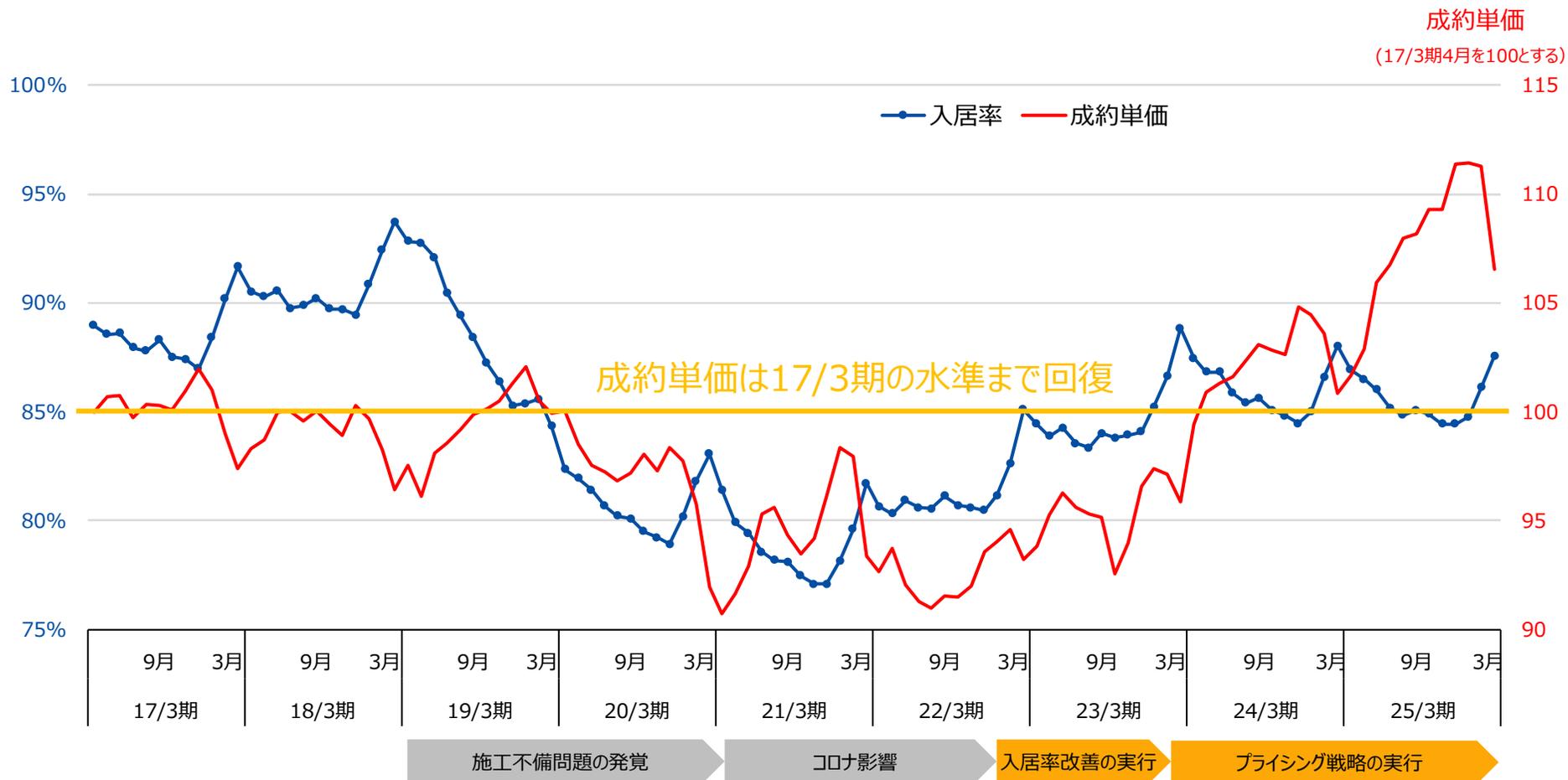
賃貸事業	レオパレス・リーシング 社宅代行	プラザ賃貸管理保証 家賃保証	あすか少額短期保険 入居者家財保険
	レオパレス・パワー 発電事業	レオパレス21ビジネスコンサルティング (上海) 有限公司 入居者斡旋	レオパレスグリーンエネルギー 環境
事業国際	Leopalace21 Singapore Pte. Ltd. 投資事業統括		
シルバー事業	アズ・ライフケア シルバー事業	アズ・レジデンス シルバー事業	
	その他事業	Leopalace Guam Co. リゾート事業	レオパレス・スマイル 特例子会社

* 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。

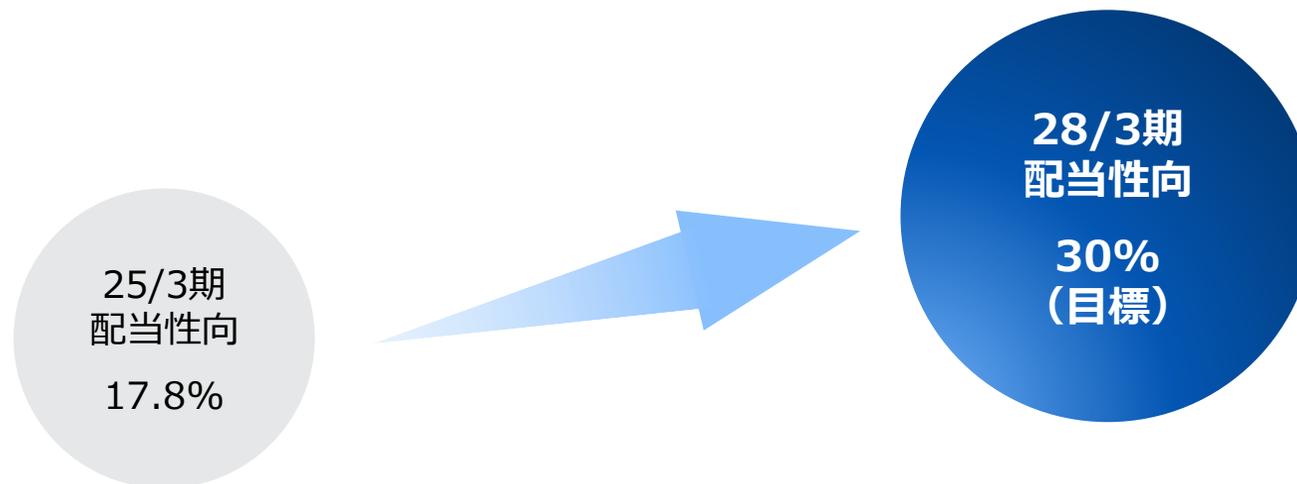


* 第5回新株予約権発行要項に基づき、新株予約権に対し、追加で発行される株式数を考慮後。

2026年2月27日、利息低減を目的にリファイナンスを実施予定。

	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

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

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

