

株式会社レオパレス21
野村IR資産運用フェア 会社説明会

証券コード：8848



第1章	レオパレス21について	3
第2章	業績推移	10
第3章	レオパレス21の賃貸戦略	16
第4章	株主様への還元	22
第5章	施工不備問題	25
第6章	サステナビリティ推進	28

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

第5章

施工不備問題

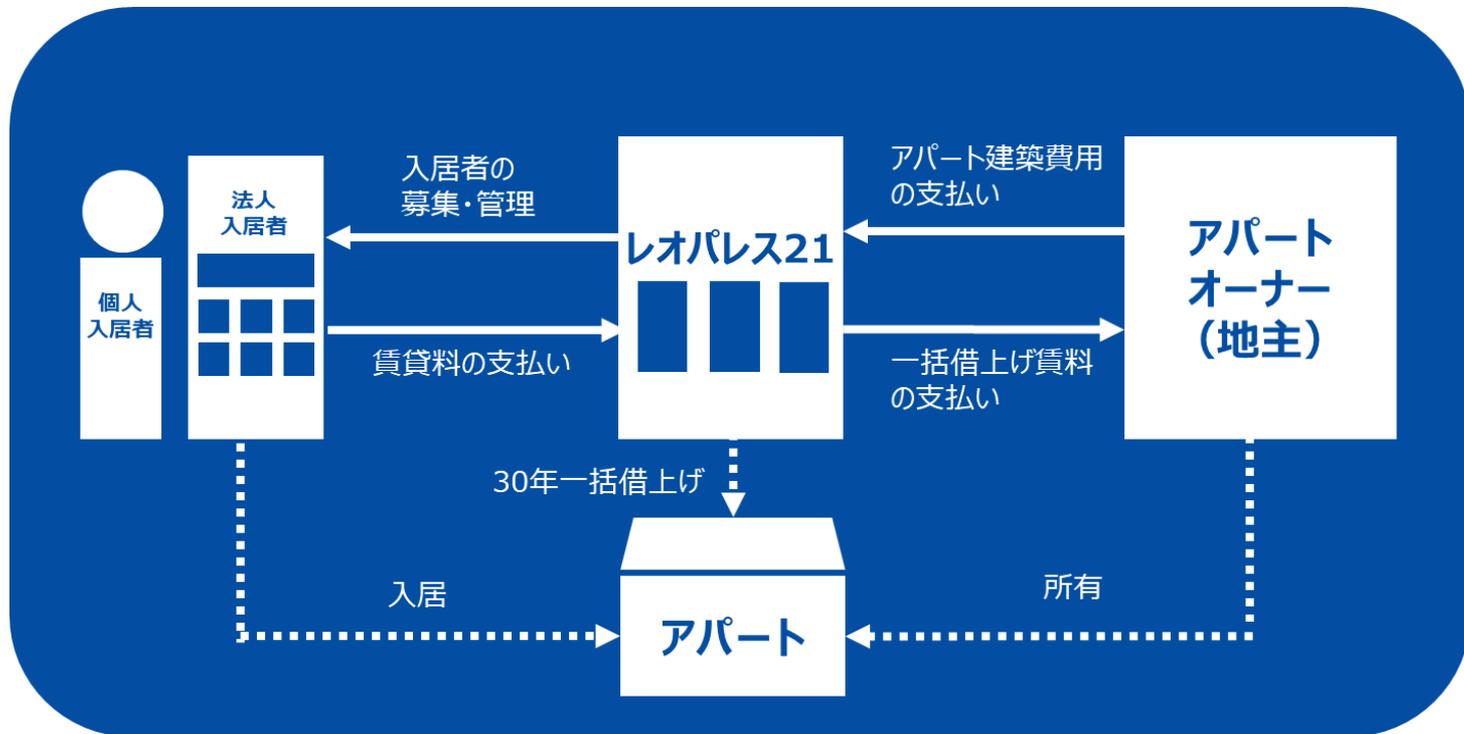
第6章

サステナビリティ推進

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 3,869名 単体 2,711名 (2024年9月末時点)
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159,748,700株)
株主数	38,587名 (2024年9月末時点)

開発事業と賃貸事業の両輪のビジネスモデル。

日本に存在する29㎡以下の単身向け住宅は10世帯に1世帯が当社仕様の管理物件。

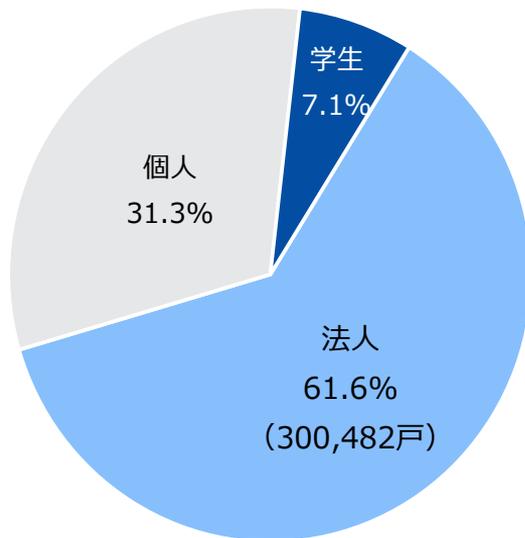




全国上場企業の 74%が当社を利用

*国内の証券取引所（東証、名証、札証、福証）に上場されている企業様2,967社(74%)の利用実績
(2024年3月末自社調べ)

人事総務の業務負担軽減により74%の上場企業が利用。



◆窓口の一本化

社宅の窓口を全国各地の不動産屋ではなく当社に一本化することにより、社宅担当者の手間がはぶけ、業務負担を削減。

◆全国同水準の物件

均一化された間取りで全国展開していることから、社員間で不公平感なく社宅利用が可能。

◆経費の削減

貸主が当社であることから、一般の仲介取引で発生する仲介手数料が不要。また、個々の家主ではなく振込み先を一本化することで、経費を削減。

全国規模でビジネスホテルの対抗となりえる統一仕様レジは他に乏しく一両日で他に現れない。

全国で約55万室の家具・家電付きワンルームを提供。



薄型テレビ



エアコン



ローテーブル



電子レンジ



洗濯機



冷蔵庫

① 管理戸数・棟数

554,373戸
業界 4位

35,168棟

⑤ オーナー数

約**26,600名**

② 入居率

24/3期平均

85.99%

24/3期末

88.03%

⑦ 平均築年数

17.5年

③ 法人契約戸数

300,482戸

シェア **61.6%**

④ 賃貸店舗

直営 **72 拠点**

パートナーズ **85 拠点**

⑧ 平均入居期間

1年9カ月

*2024年3月末時点

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

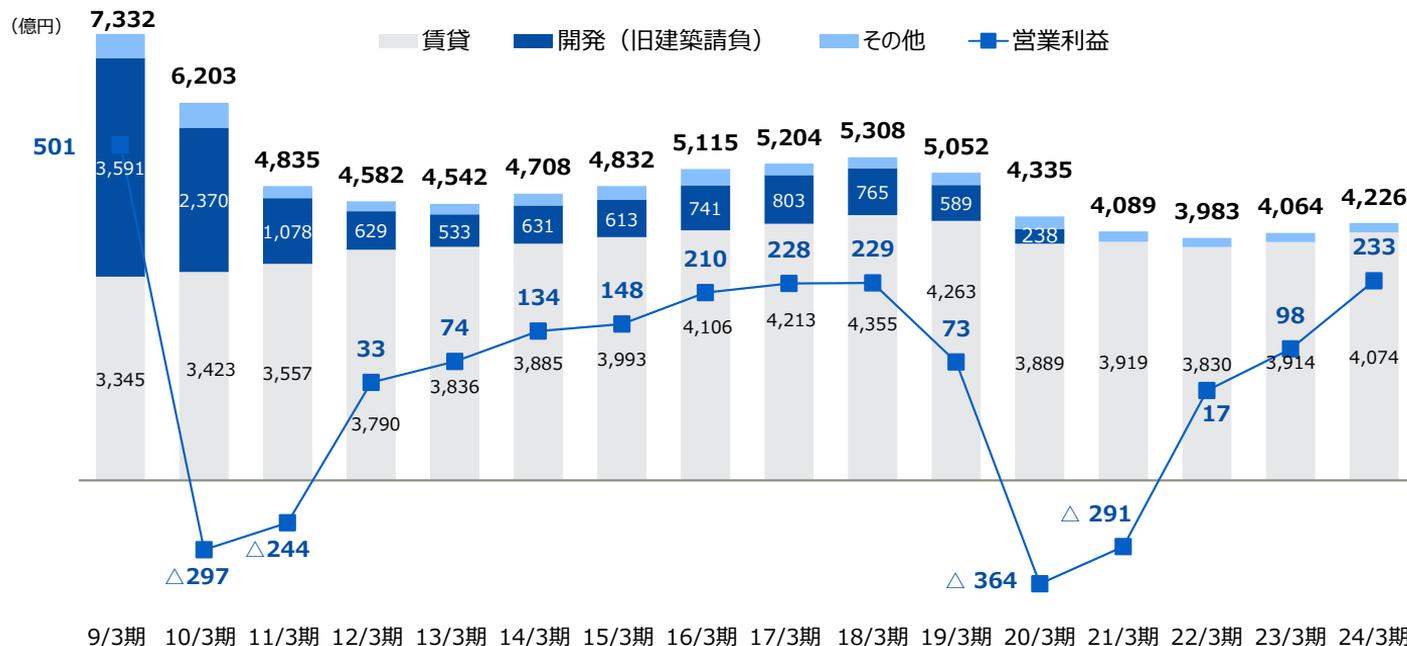
第5章

施工不備問題

第6章

サステナビリティ推進

構造改革の継続により、22/3期から営業黒字。



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

施工不備問題発覚後、家賃適正化や希望退職の募集など痛みを伴うコスト削減を実施。

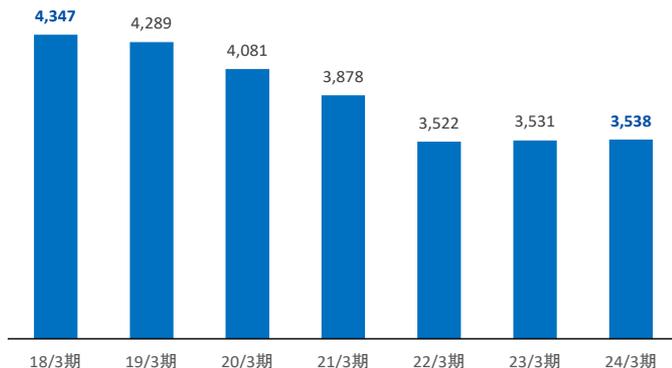
売上原価



【20/3期～】
 新規受注の停止により
 開発事業原価が減少傾向

【22/3-23/3期】
 家賃適正化の進捗により
 大幅減少

(億円)



販管費

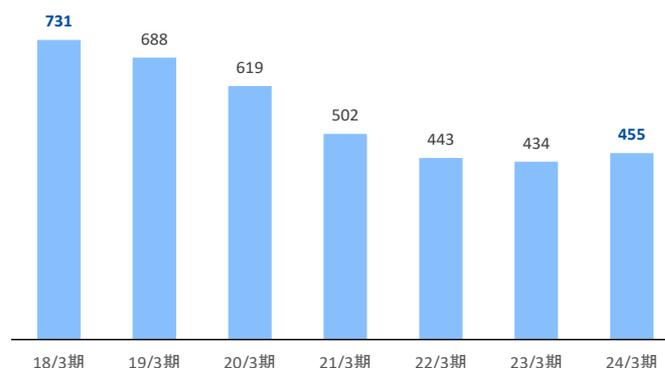


【18/3-23/3期】
 人件費が
 約186億円減少

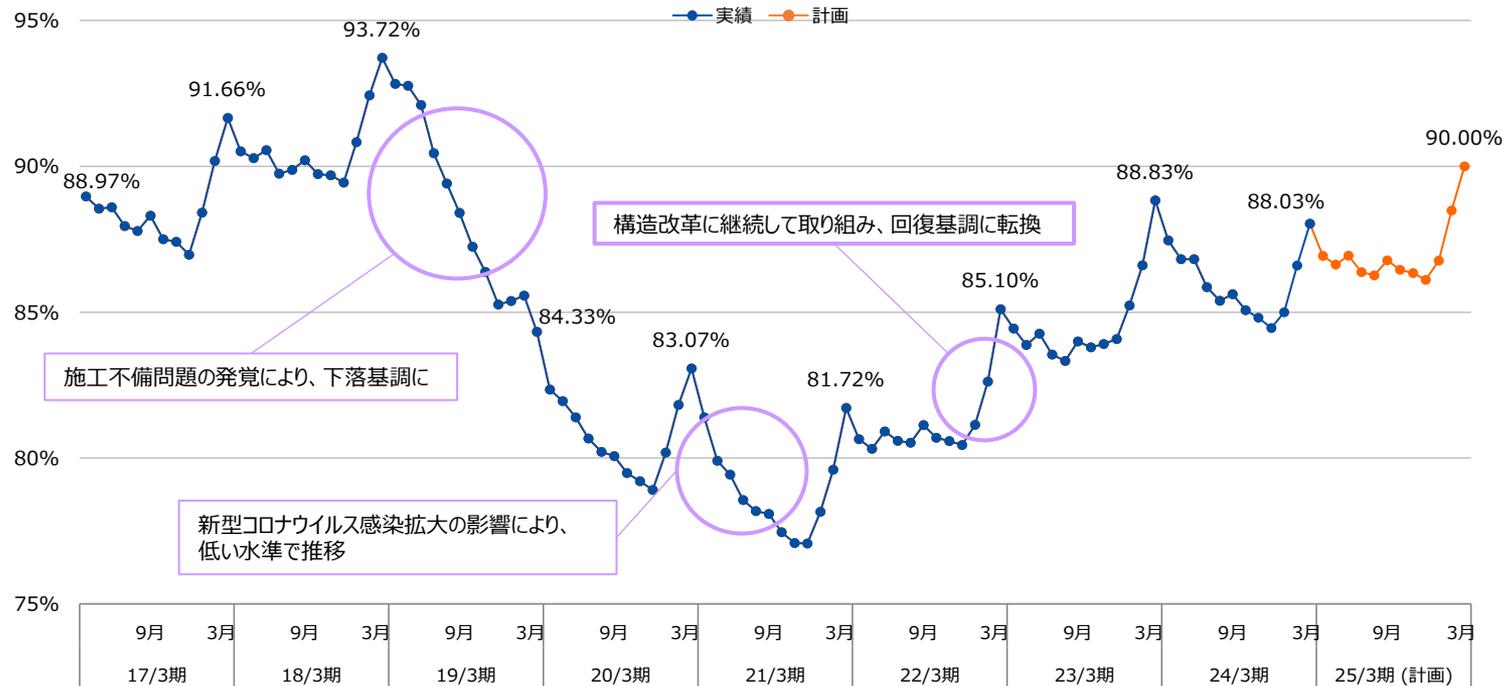
【19/3-23/3期】
 全社的な
 販管費の抑制

【21/3-22/3期】
 賃貸80店舗を
 統廃合

(億円)



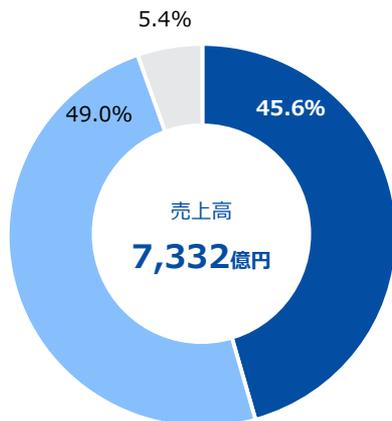
施工不備問題の発覚・コロナ影響により19/3期から右肩下がり推移。
入居率向上施策の実施により、21/3期12月で底を打ち、回復基調に転換。



多角化経営から賃貸事業の収益力強化へ、事業戦略の方針を転換。

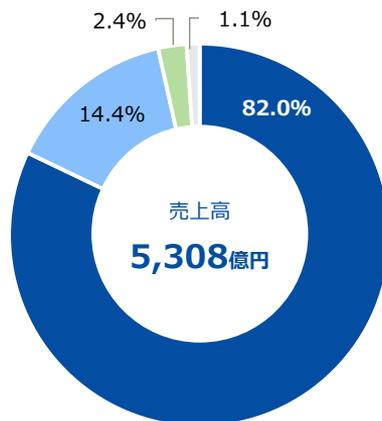
2009年3月期

リーマンショック前



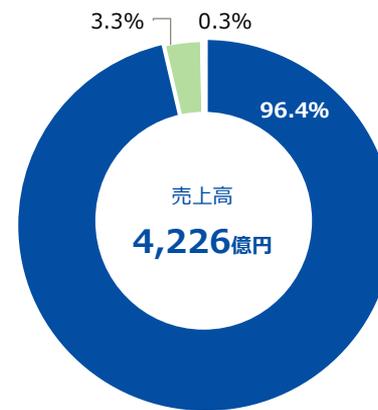
2018年3月期

リーマンショック後
施工不備問題の発覚直前



2024年3月期

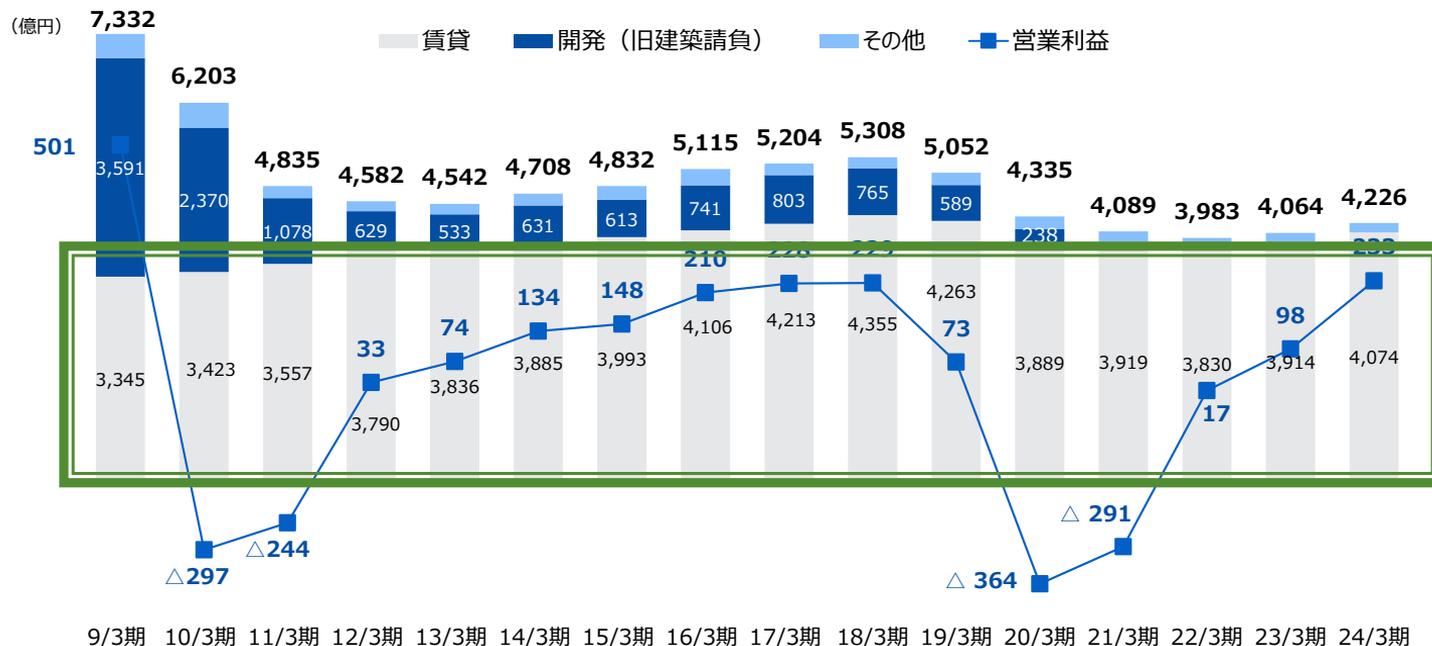
施工不備問題の発覚以降



■ 貸貸 ■ 開発 ■ シルバー ■ その他

※2021年3月期より、開発事業を賃貸事業に統合。

構造改革の継続により、22/3期から営業黒字を計上。



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

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

第5章

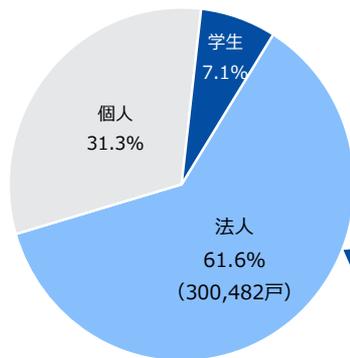
施工不備問題

第6章

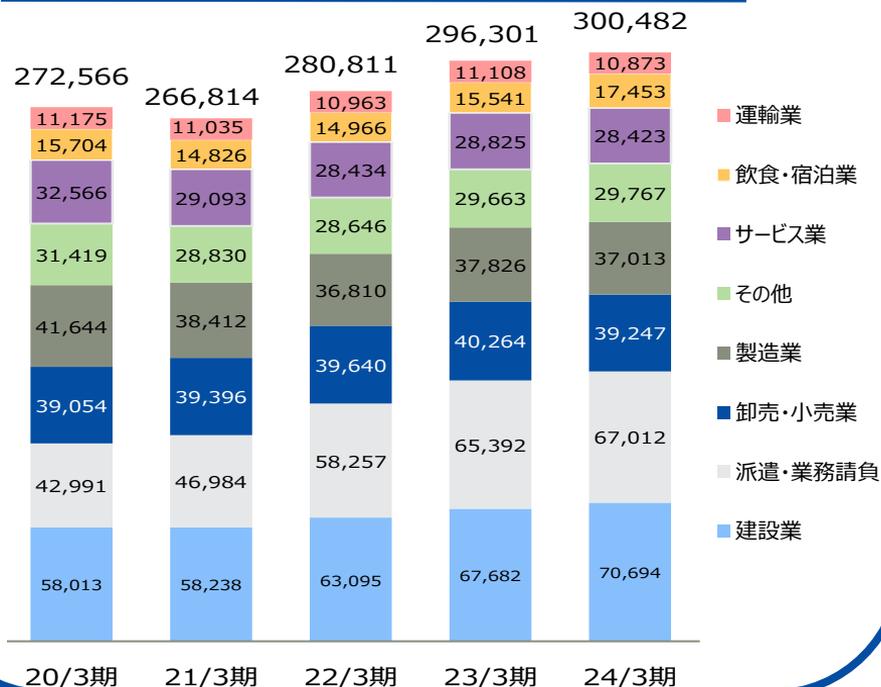
サステナビリティ推進

入居者の約6割を法人契約が占め、建設業、派遣・業務請負の利用戸数が増加傾向。

属性別利用戸数

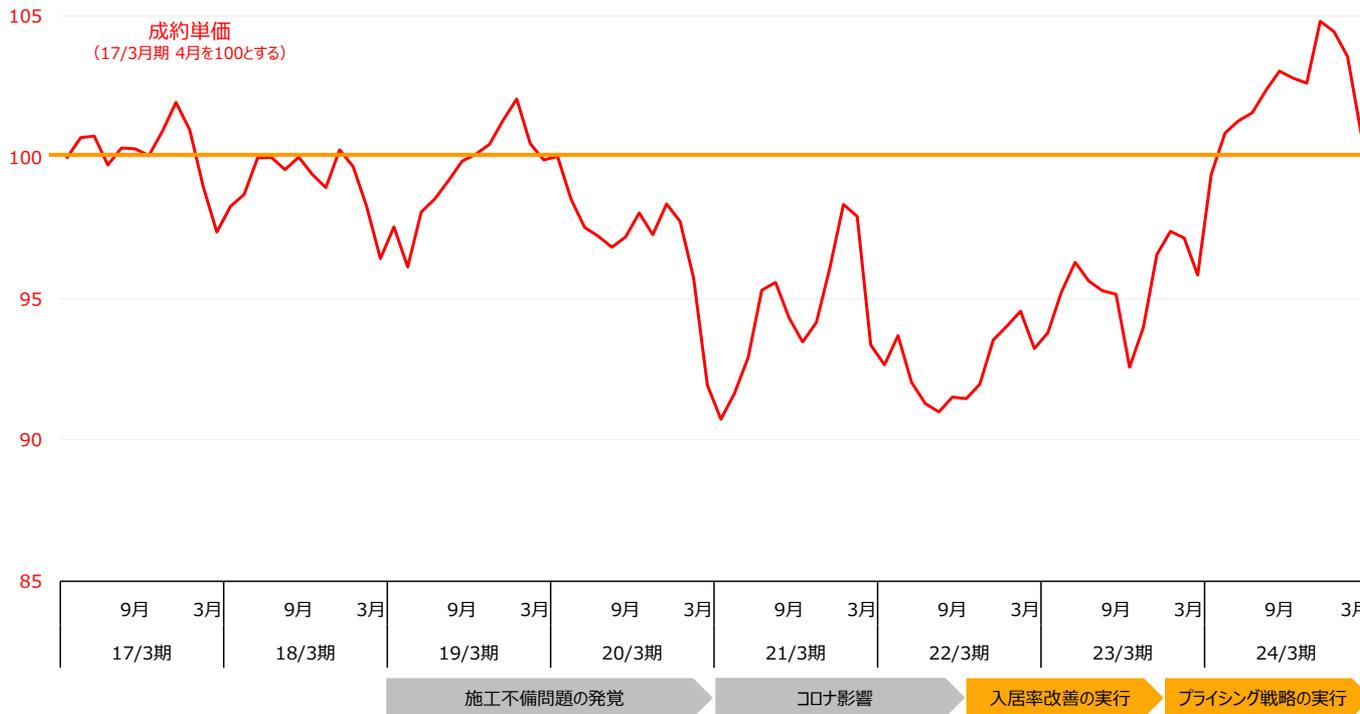


法人業種別利用戸数

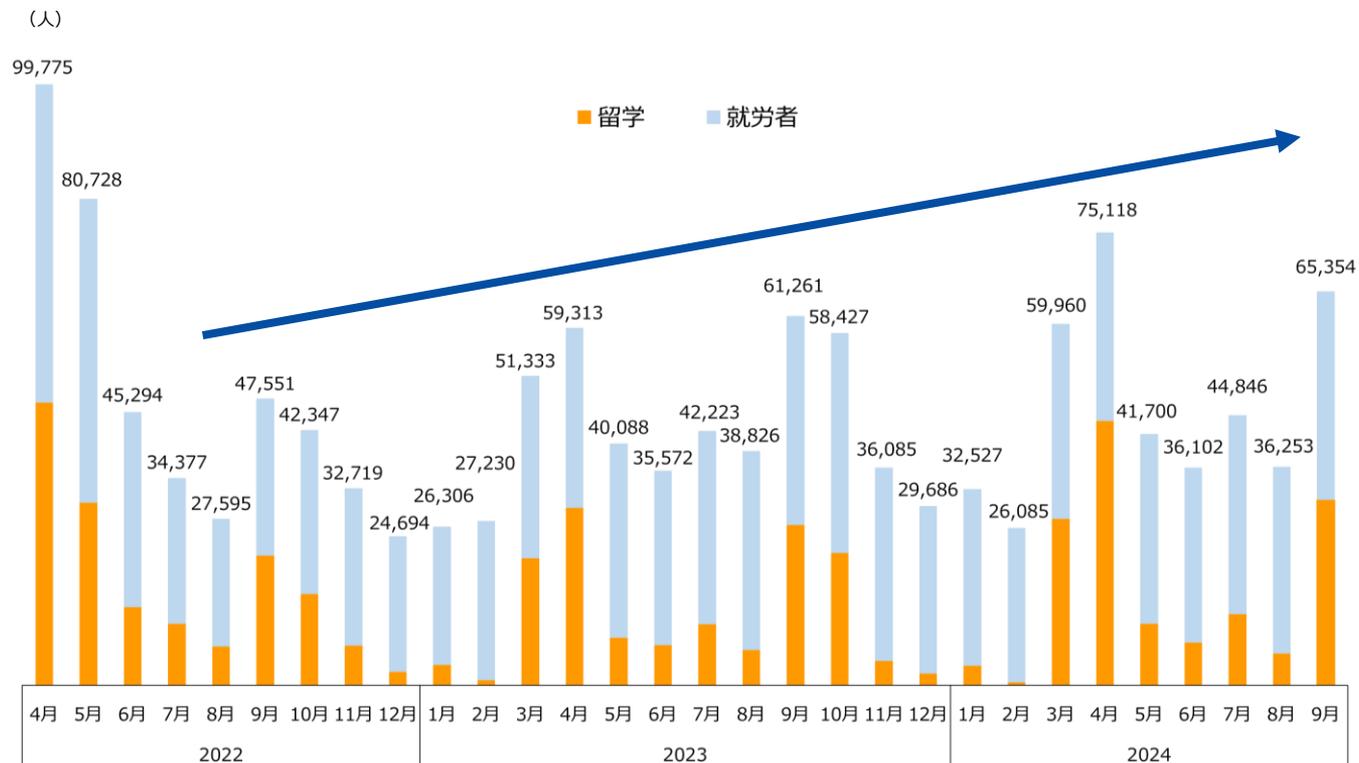


「必要な場所に、必要な戸数を必要な時期に。」

プライシング戦略実行により、成約家賃単価は、施工不備問題発覚前の水準まで回復。

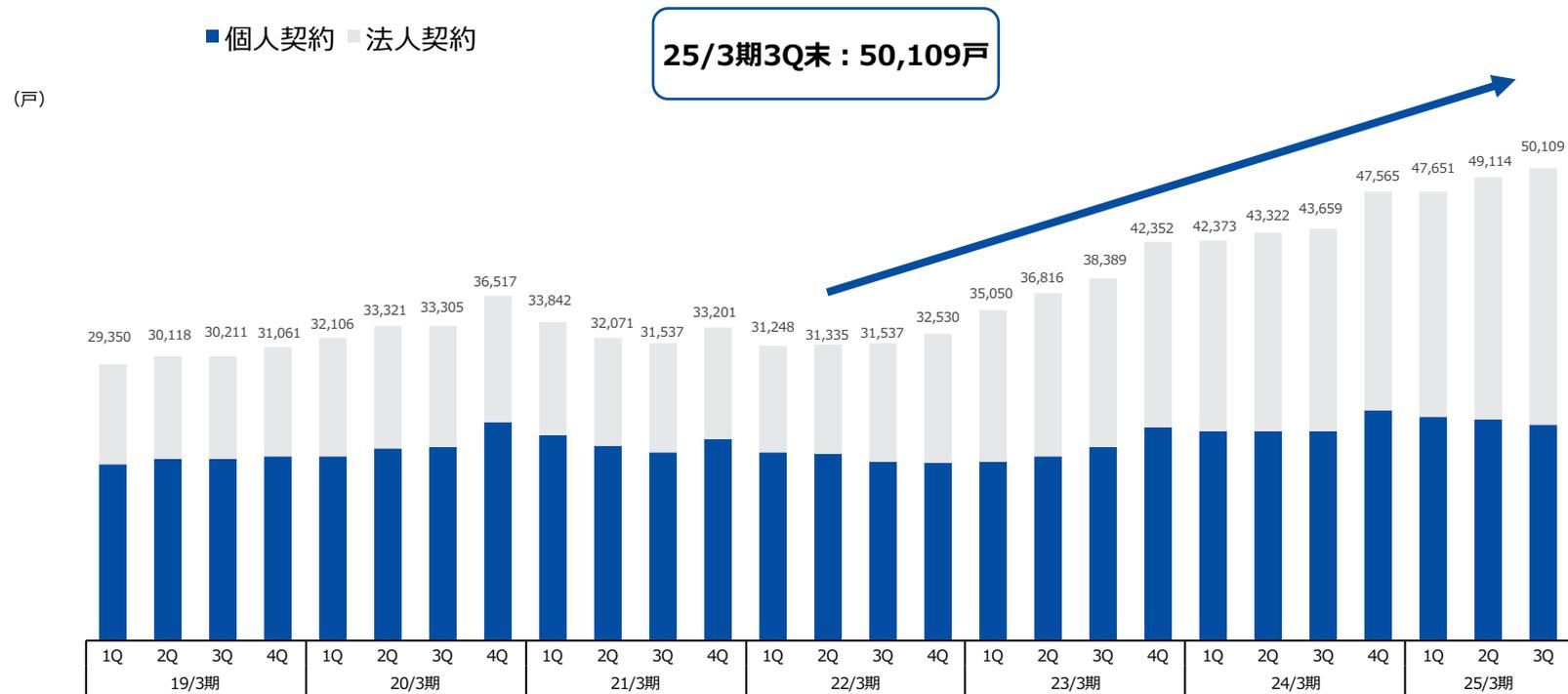


新規入国者数は堅調に推移しており、今後も当社管理物件の利用が見込まれる。

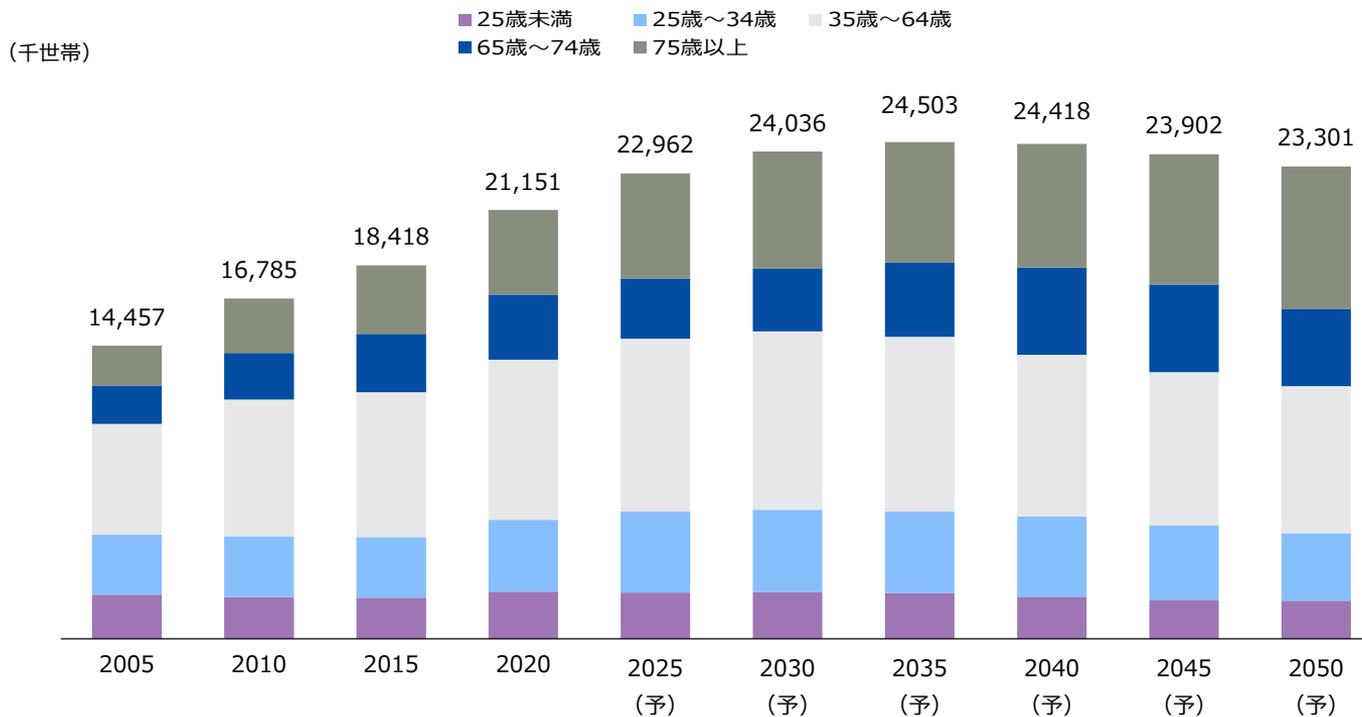


*出入国在留管理庁「国籍・地域別 新規入国外国人の在留資格」より

当社管理物件利用戸数全体の10.8%を外国籍入居者が占める。



当社のターゲットである単独世帯数は、今後も堅調に推移する見通し。



*令和6年（2024年）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

第5章

施工不備問題

第6章

サステナビリティ推進

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	取得の株数
34億円	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)

業績の改善により、株価は上昇基調で推移。現在は550円前後まで回復。



第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

第5章

施工不備問題

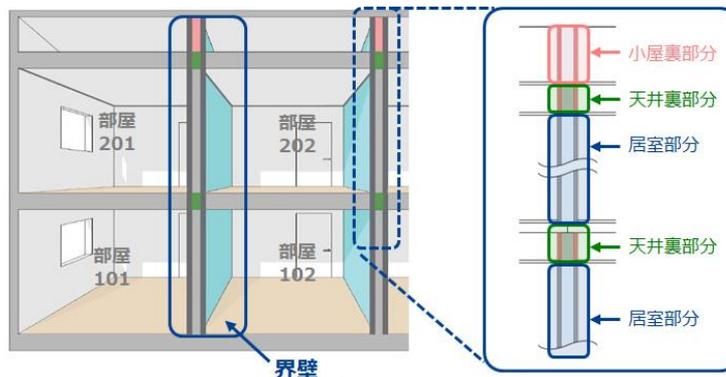
第6章

サステナビリティ推進

施工不備問題の概要

施工不備問題

2018年4月に当社の一部物件における、小屋裏界壁の施工不良発覚が発端となった一連の問題。



経営トップの意向ばかりを
気にする企業風土

施工管理体制及び
工事管理体制の不備

建築基準法を含む
法令遵守意識の欠如

再発防止策の実行

企業風土の
抜本的改革

コンプライアンス・リスク
管理体制の再構築

建築請負事業
体制の見直し

2024年末までに明らかな不備の解消。

当社は前監査法人の任期満了に伴い、新監査法人の専門性、独立性、品質管理体制及び規模等を勘案し、2024年6月に会計監査人を異動。

新会計監査人 BIG4
EY新日本有限責任監査法人（2024年6月27日～）

旧会計監査人
太陽有限責任監査法人（2007年6月28日～）

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

レオパレス21の賃貸戦略

第4章

株主様への還元

第5章

施工不備問題

第6章

サステナビリティ推進

災害発生時は、行政からの要請により当社物件を提供することに加え、他社と提携して被災地を『住』の面から支援。

◆ 大林組と災害発生時協定書を締結

全国で賃貸住宅を提供する当社と、災害発生時に被災地で復旧活動に取り組む大林の協業により、BCP対応機能を強化。



◆ 第一交通産業グループとの提携による、能登半島地震被災者支援

第一交通産業グループと提携し、「令和6年能登半島地震」により被害を受けられた地域の皆様をサポート。

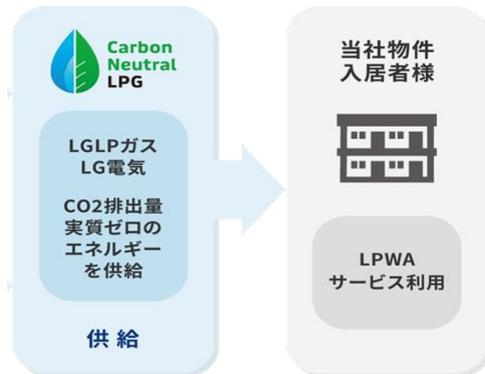
第一交通産業グループにおいては、タクシー乗務員を中心に正社員約100名の採用等、就労の面で被災者の方々を支援。当社は、管理物件を寮・社宅として被災者の方々へ提供することで、住まいの面から支援。

太陽光発電事業の普及促進による社会貢献を目的に、
2013年2月より、「屋根借り太陽光発電事業」の全国展開、約7000万kWhの発電。

- ◆ オーナー様が所有するアパートの屋根を借り、当社が太陽光発電システムを設置。
- ◆ 発電した電力は、一部アパートの共用部分で使用するほか、子会社であるレオパレス・パワーを通じて売電。



2023年よりCO₂排出量実質ゼロの「LGLPガス」「LPWAサービス」「LP電気」の提供を開始。
LGLPガスLP電気の提供が実現することで、CO₂排出量実質ゼロの賃貸住宅経営が可能に。



レオパレスグリーンLPガス

LPガスのバリューチェーンにおいて発生する温室効果ガスを、カーボンクレジットで相殺（カーボン・オフセット）することで、LPガス使用によるCO₂排出を実質ゼロにする事が可能。

レオパレスグリーン電気

アストモスエネルギー株式会社が供給する「レオパレスグリーン電気」を、「マンスリー契約」・「水光熱費込みプラン」より提供を開始。

「LP電気」は、非化石証書とセットとすることにより、CO₂排出量を実質ゼロにしたエネルギー。

LPWAサービス*1

本サービスにより、ガス供給事業者は24時間のガス利用監視や閉開栓の遠隔操作が可能となり、検針の人員採用が不要に、入居者様の安全性及び利便性が向上。

*1 LPWA : Low Power Wide Area

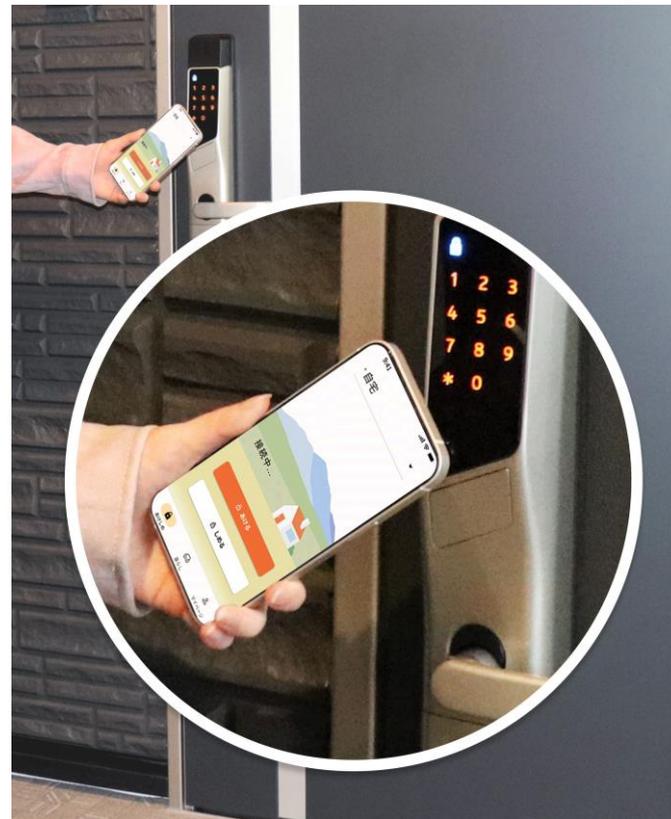
スマートロックの導入

(現在29万世帯は業界最大級規模)

入居者の負担軽減に加え、
鍵に関わる業務を1戸あたり平均42分削減



生産性の向上



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決定。



支給内容

- ①当社物件の無償貸与 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
(在学期間)

株式会社レオパレス21 経営企画部 広報IR課

TEL : 050-2016-2907

E-mail : ir@leopalace21.com

*受付時間 : 9:00-18:00 (土日祝日および当社休業日を除く)

