

株式会社レオパレス21  
日経・東証IRフェア2025 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

12

## 第3章

賃貸事業戦略

19

## 第4章

開発事業の状況

27

## 第5章

財務戦略

30

## 第6章

サステナビリティ推進

34

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

賃貸事業戦略

第4章

開発事業の状況

第5章

財務戦略

第6章

サステナビリティ推進

## News Release

株式会社レオパレス21

2025年8月8日

## レオパレス21、「JPX日経インデックス400」構成銘柄に選定

株式会社レオパレス21(東京都中野区 代表取締役社長:宮尾 文也、以下「当社」)は、このたび、株式会社JPX総研および株式会社日本経済新聞社が共同で算出する「JPX日経インデックス400」の2025年度(2025年8月29日~2026年8月28日)の構成銘柄に選定されましたのでお知らせいたします。

**JPX-NIKKEI 400**

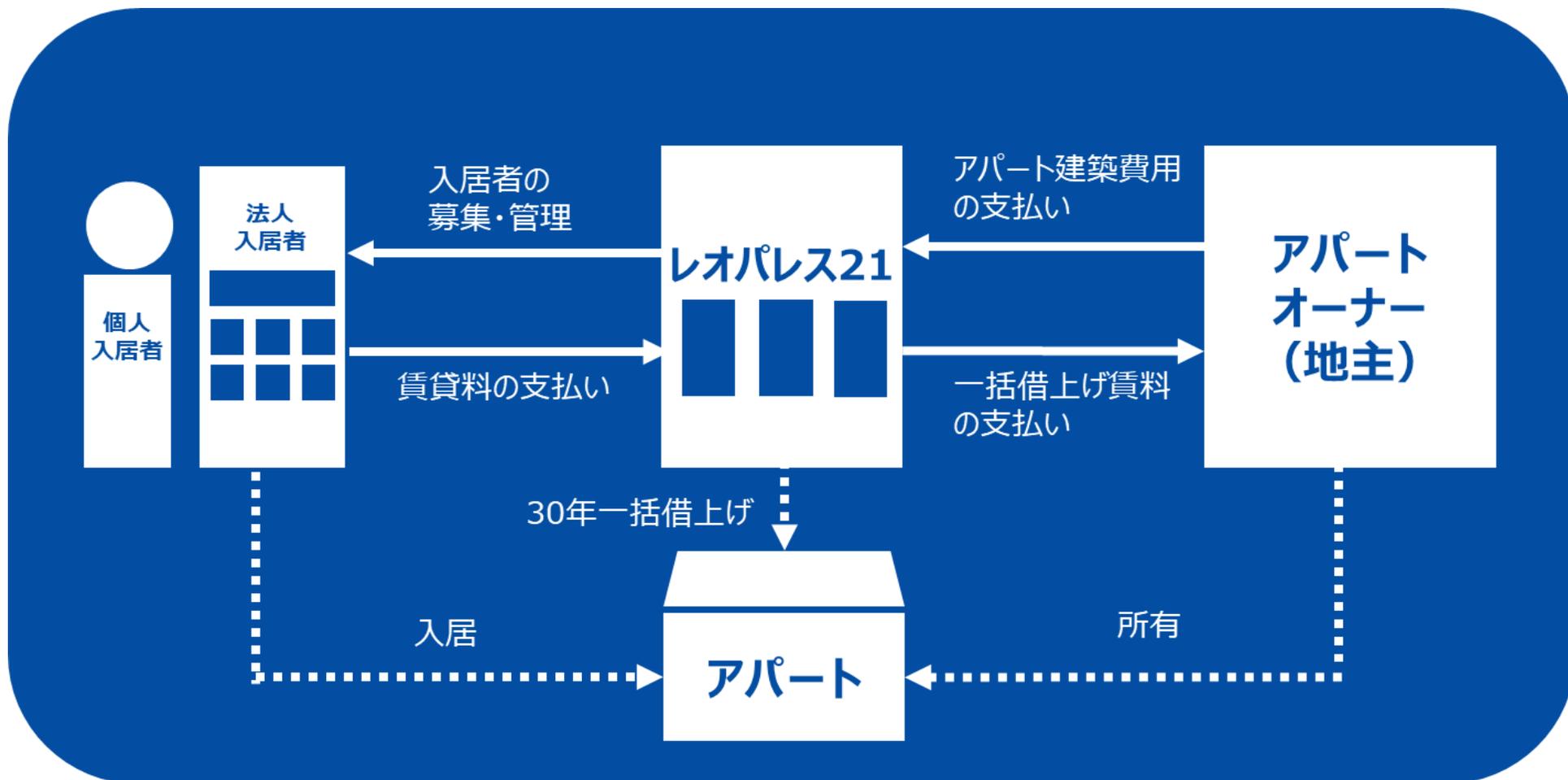
「JPX日経インデックス400」は、資本の効率的活用や投資者を意識した経営、グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たした、「投資者にとって投資魅力の高い企業」で構成される株価指数です。

東京証券取引所のプライム市場、スタンダード市場、グロース市場を主市場とする銘柄の中から、時価総額、売買代金、ROEなどを基に400銘柄が選定されます。本指数は、日本企業の魅力を内外にアピールするとともに、企業価値の持続的向上と株式市場の活性化を図ることを目的としています。

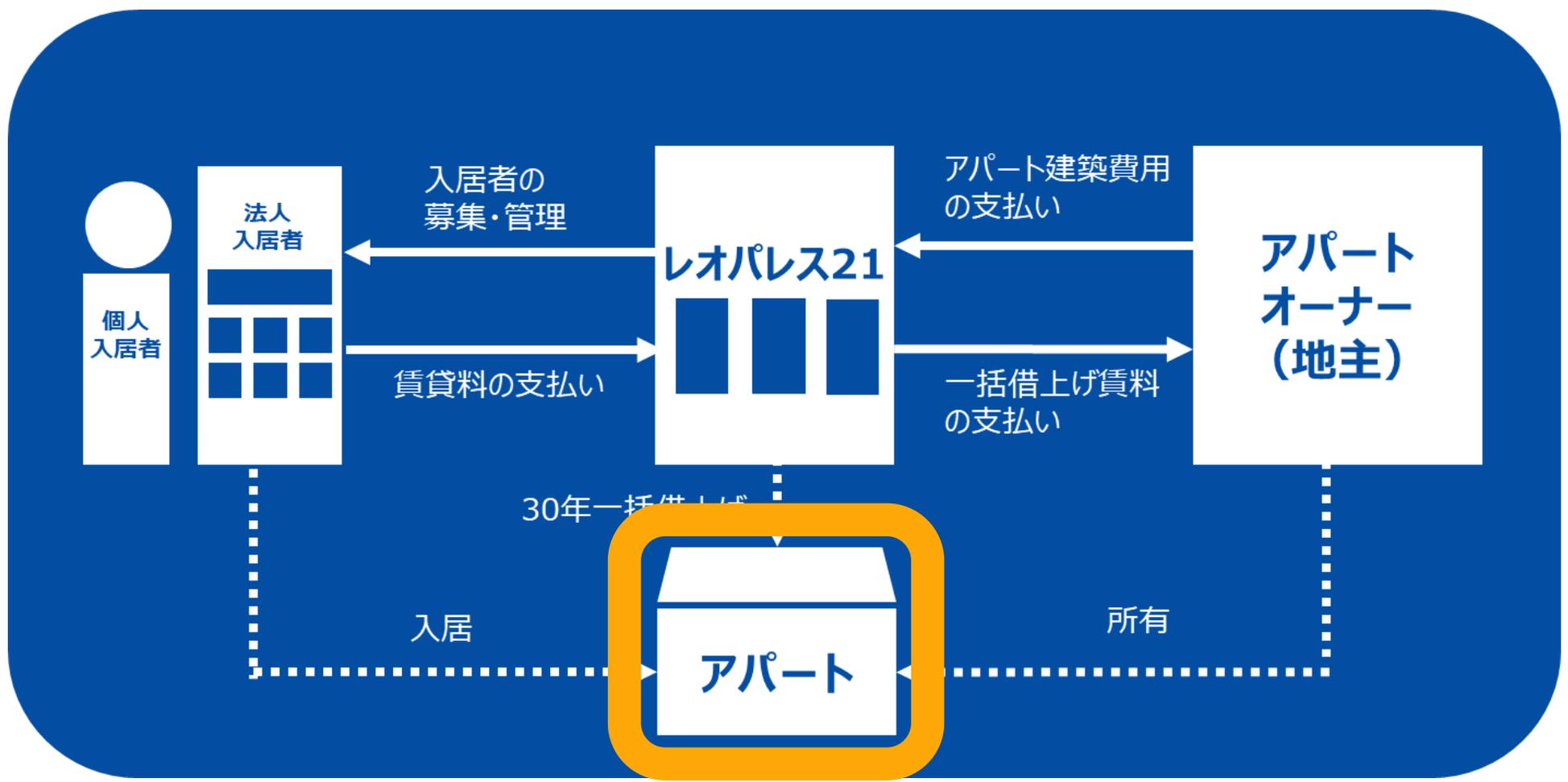
\* 2025年8月8日付「[レオパレス21、「JPX日経インデックス400」構成銘柄に選定](#)」

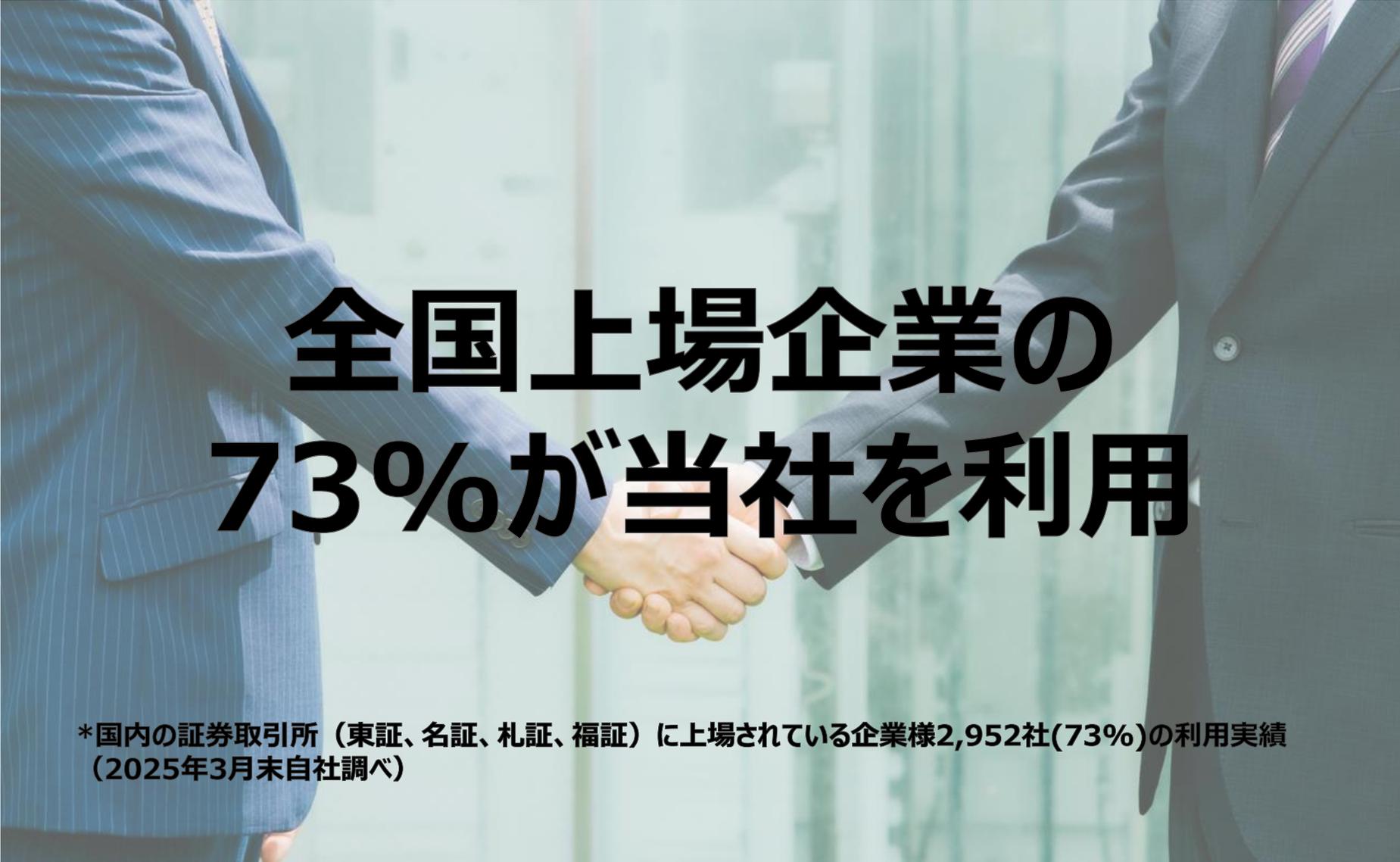
設立	1973年8月17日
資本金	1億円
代表者	代表取締役社長 宮尾 文也
従業員数	連結 4,081名 単体 2,860名 (2025年6月末時点)
発行可能株式総数	750,000,000株
発行済株式総数	334,415,678株
株主数	36,860名 (2025年3月末時点)

# 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㎡以下の単身住宅は 約10世帯に1世帯がレオパレスである

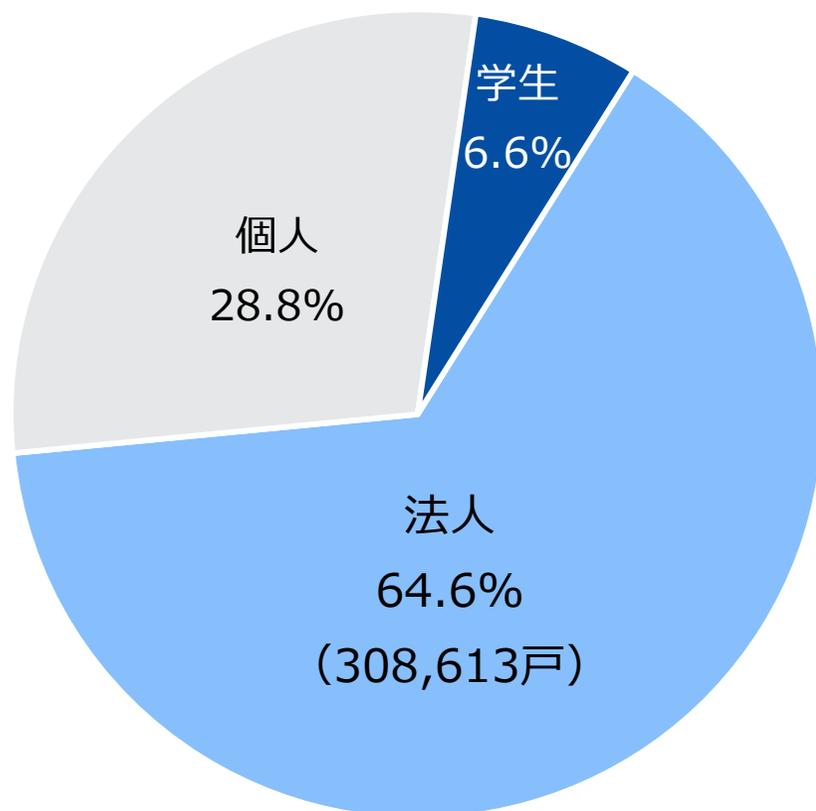




# 全国上場企業の 73%が当社を利用

\*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2,952社(73%)の利用実績  
(2025年3月末自社調べ)

# なぜ、全国上場企業の73%も利用するのか？



## ◆ 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ばけ、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。

# 全国ビジネスホテルの対抗となりえる統一仕様レジデンス 54万世帯は他に乏しく、一両日で他に現れない



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

545,727戸

業界 4位

34,555棟

## ② 入居率

25/3期平均

85.56%

25/3期末

87.57%

## ③ 法人契約戸数

308,613戸

シェア 64.6%

## ④ スマートロック設置戸数

約31万戸

## ⑤ オーナー数

約26,600名

## ⑦ 売上高

4,318億円

## ⑧ 営業利益

292億円

\*2025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

賃貸事業戦略

第4章

開発事業の状況

第5章

財務戦略

第6章

サステナビリティ推進

# 痛みを伴うコスト削減を実施

## 売上原価



## 販管費



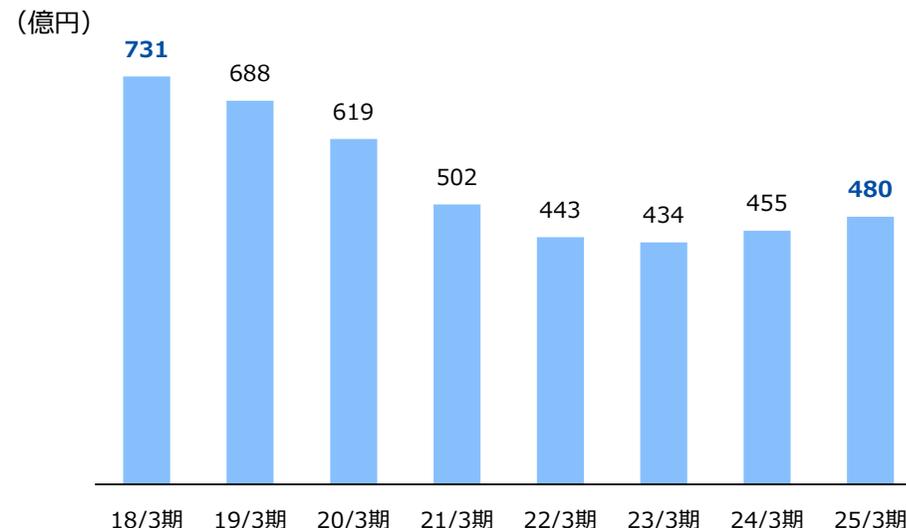
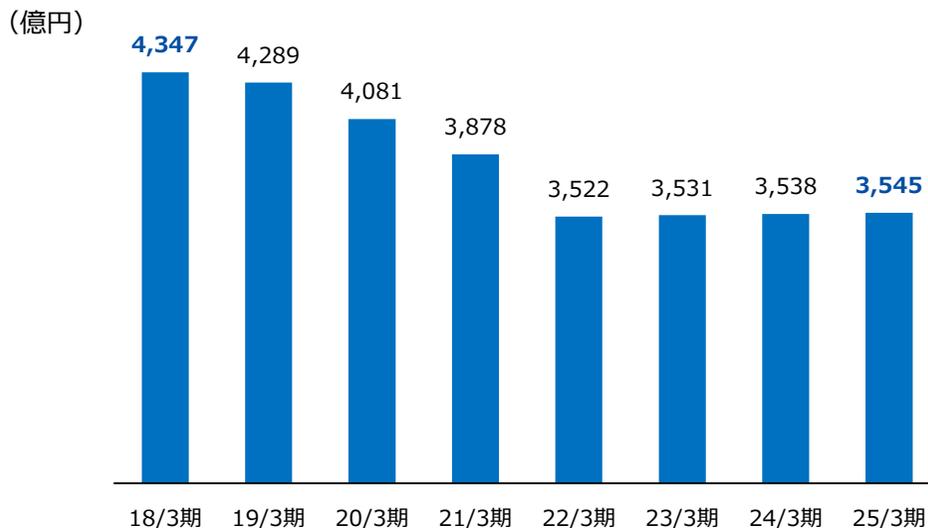
【20/3期～】  
新規受注の停止により  
開発事業原価が減少傾向

【22/3-23/3期】  
家賃適正化の進捗により  
大幅減少

【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

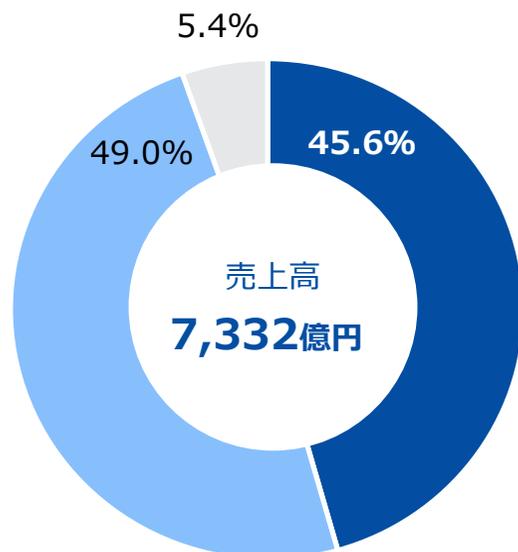
【21/3-22/3期】  
賃貸80店舗を  
統廃合



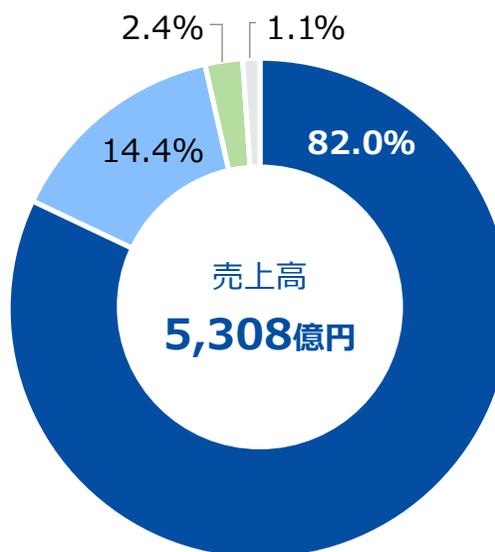
# 賃貸事業の収益力強化へ、事業戦略を転換

2009年3月期

リーマンショック前

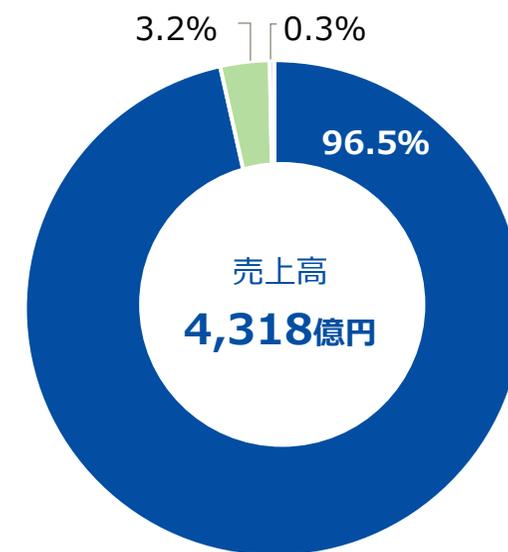


2018年3月期

リーマンショック後  
施工不備問題の発覚直前

2025年3月期

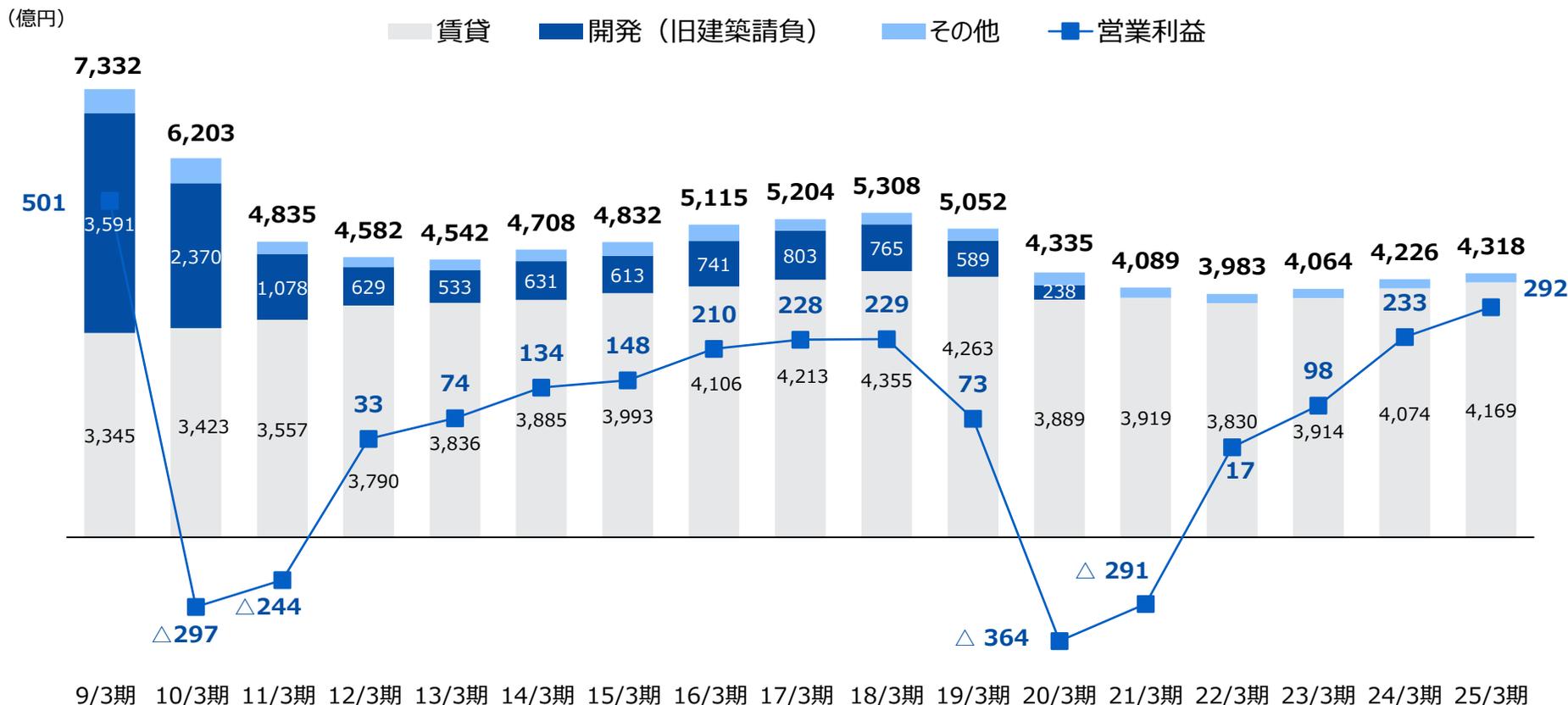
施工不備問題の発覚以降



■ 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。

# 構造改革継続、22/3期から営業黒字基調



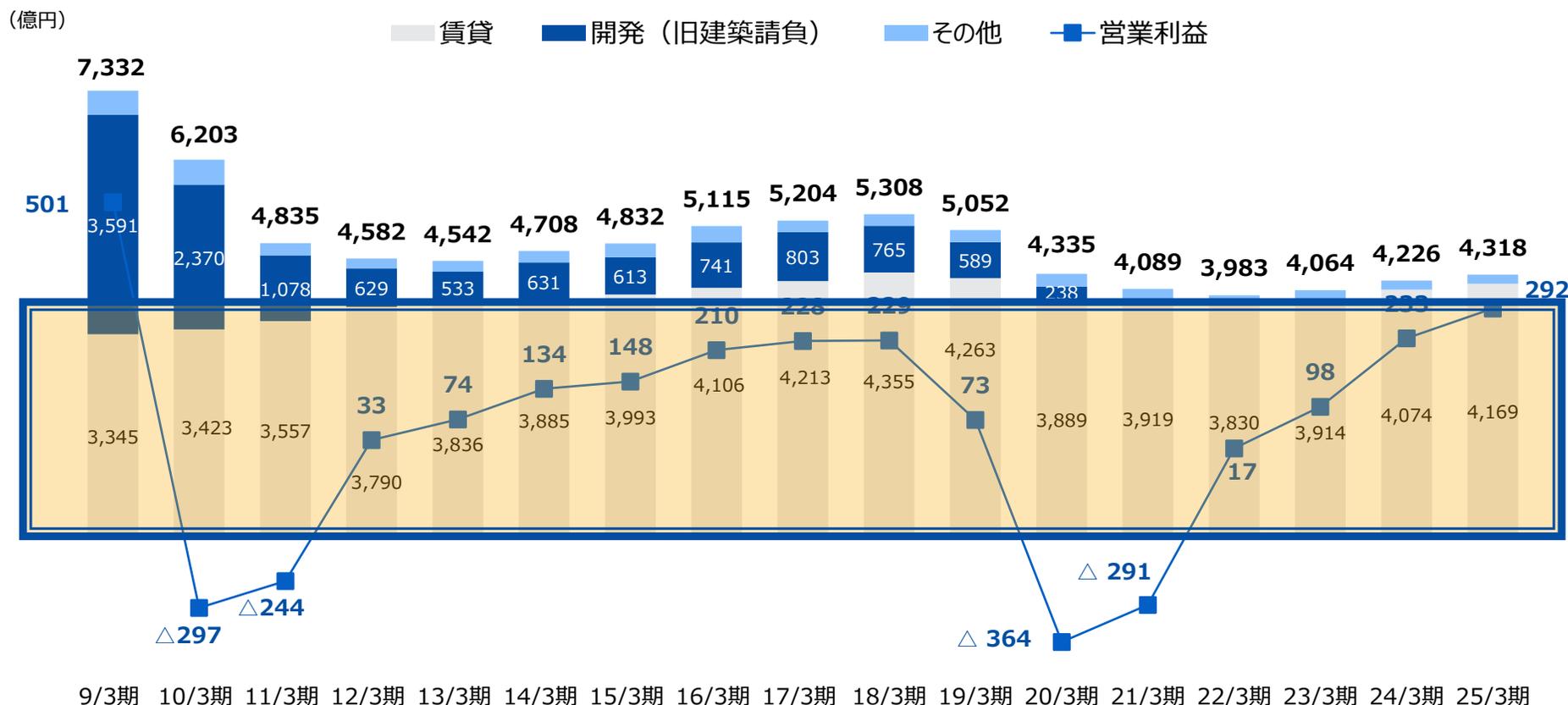
リーマンショックの影響により、  
2期連続の営業損失

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

# 構造改革継続、22/3期から営業黒字基調



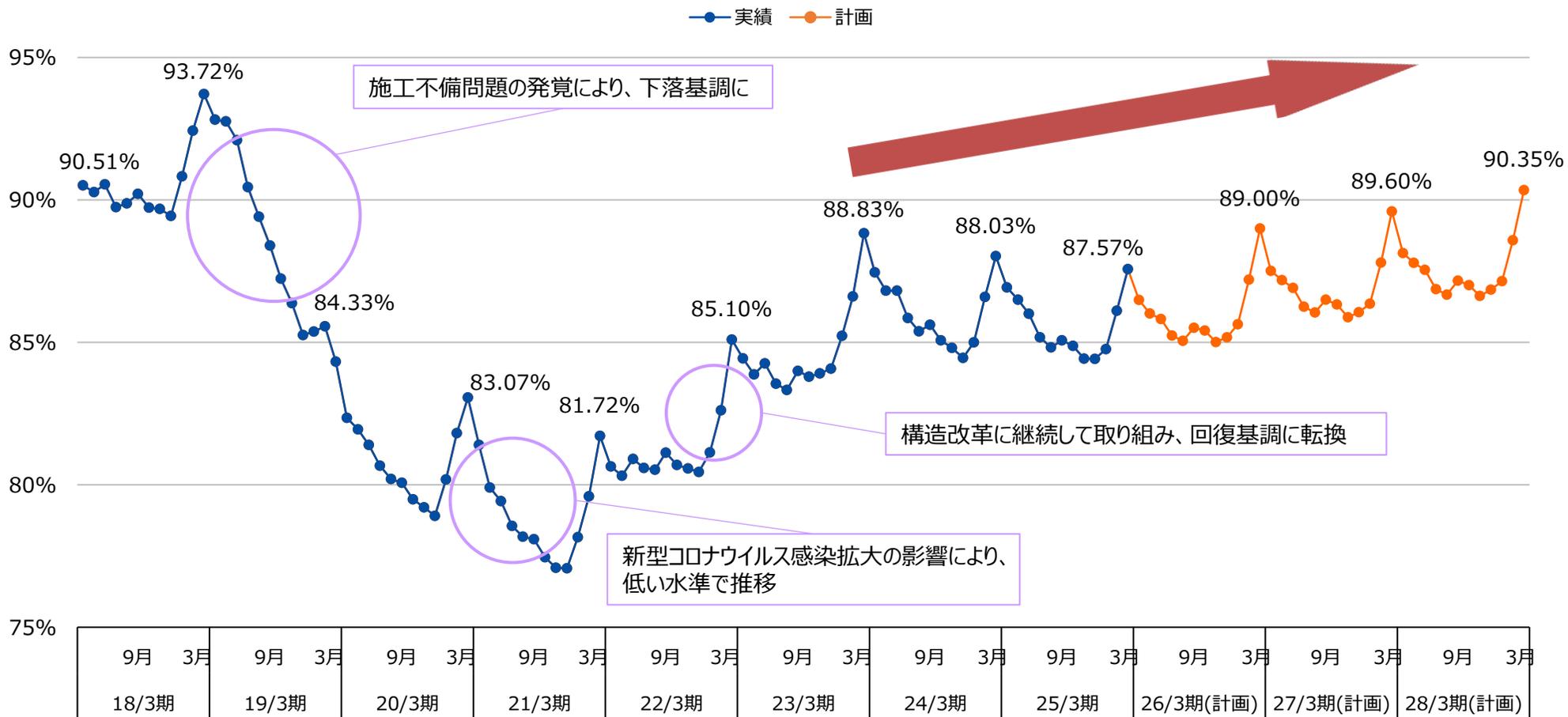
リーマンショックの影響により、  
2期連続の営業損失

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

# 回復基調に転換





第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

賃貸事業戦略

第4章

開発事業の状況

第5章

財務戦略

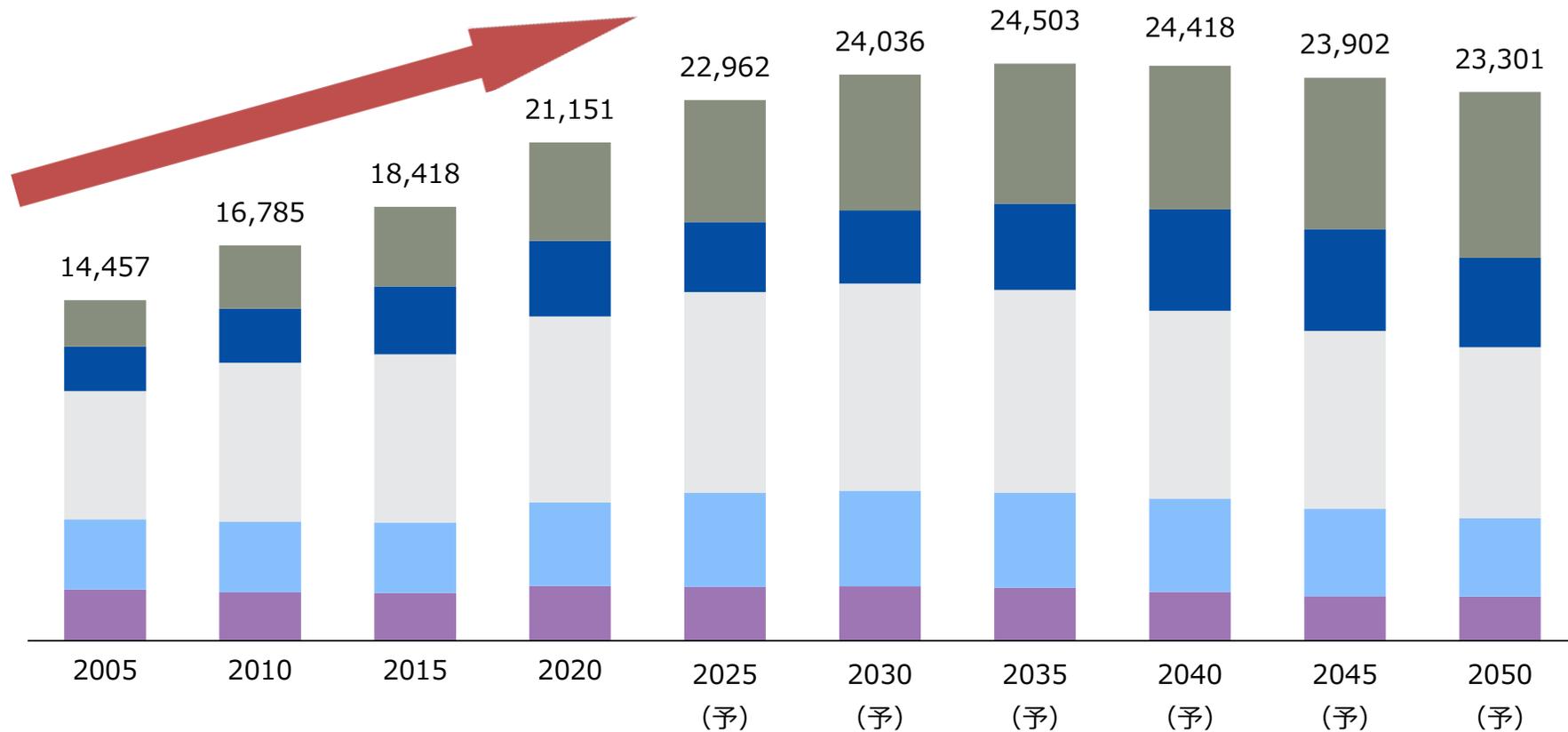
第6章

サステナビリティ推進

# 単独世帯数は、今後も堅調に推移する見通し

(千世帯)

■ 25歳未満    ■ 25歳～34歳    ■ 35歳～64歳  
■ 65歳～74歳    ■ 75歳以上

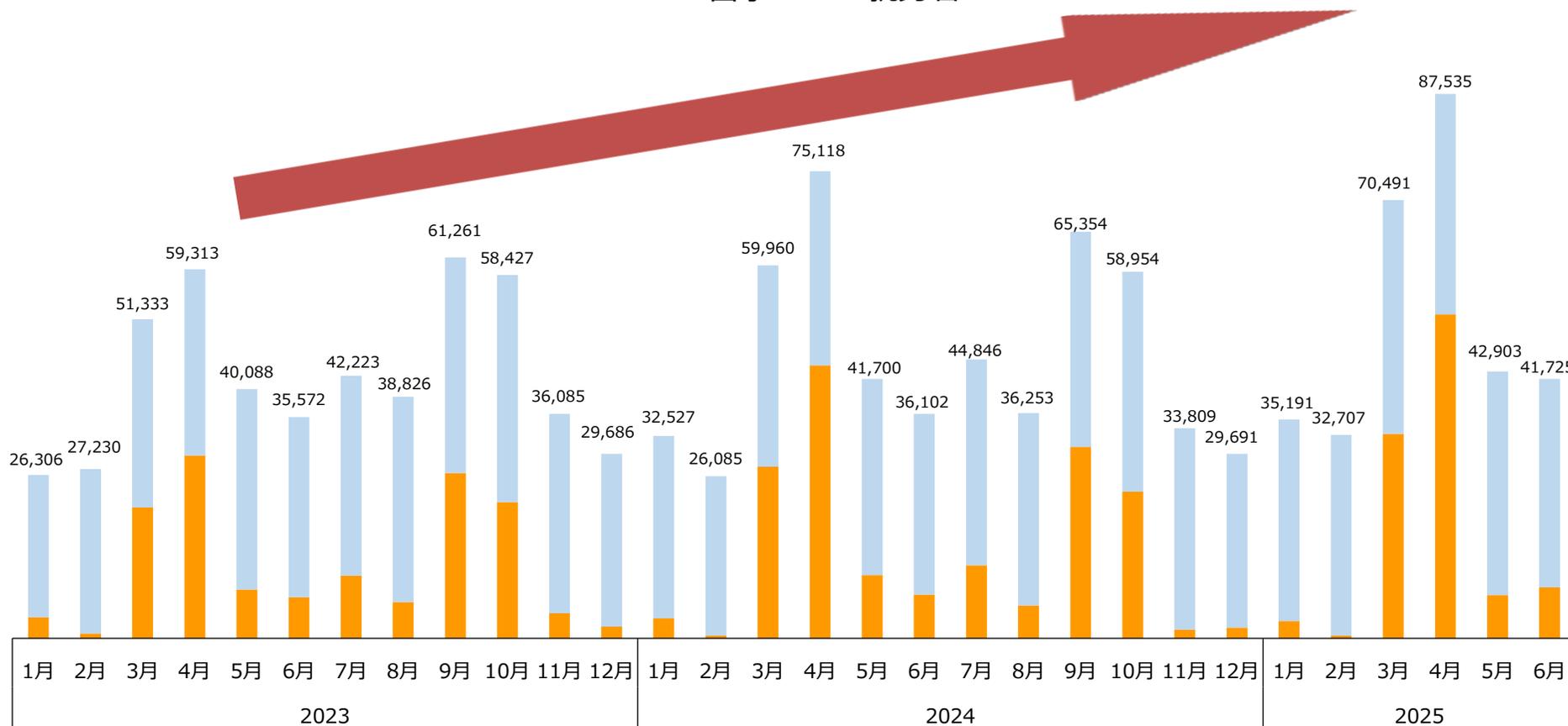


\*平成30年（2018年）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」より

# 新規入国者数の推移

(人)

■ 留学 ■ 就労者



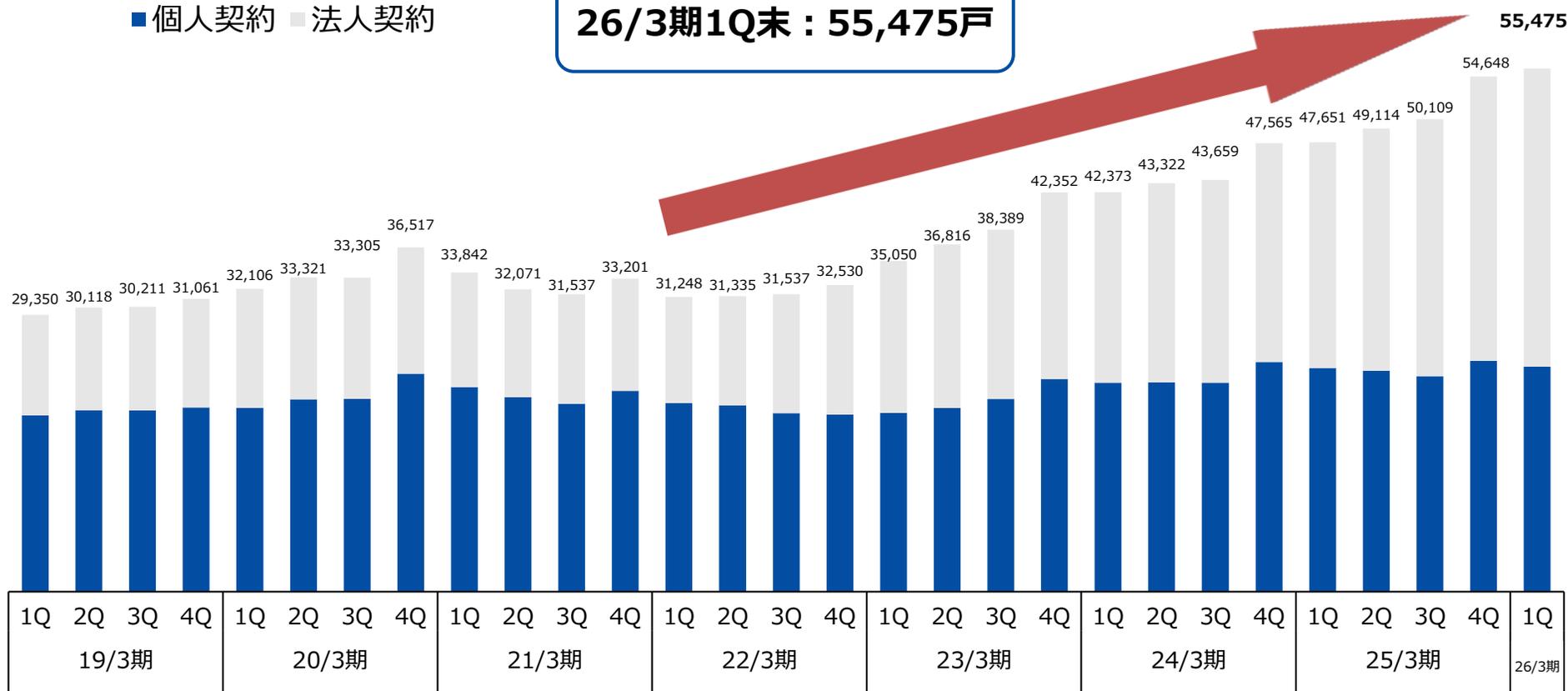
\* 出入国在留管理庁「国籍・地域別 新規入国外国人の在留資格」より

# 全体の11.9%を外国籍（法人社員含）が利用

(戸)

■ 個人契約 ■ 法人契約

26/3期1Q末 : 55,475戸



# 地域創生の為の協定



締結日：2025年1月29日（水）

目的：大阪府における外国人材の受け入れ促進と定着支援



締結日：2025年5月27日（火）

目的：熊本県における外国人材の受け入れ促進と定着支援



締結日：2025年6月27日（金）

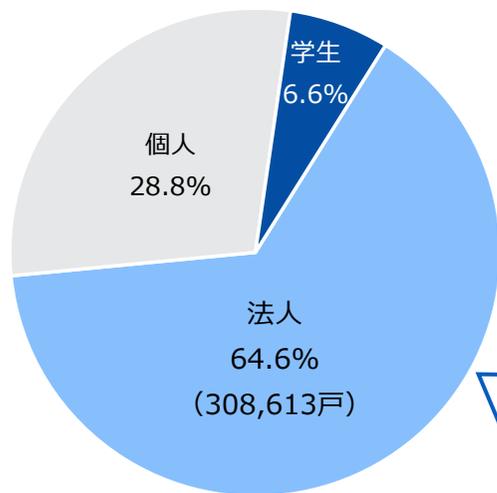
目的：高知県における外国人の受け入れ促進と定着支援



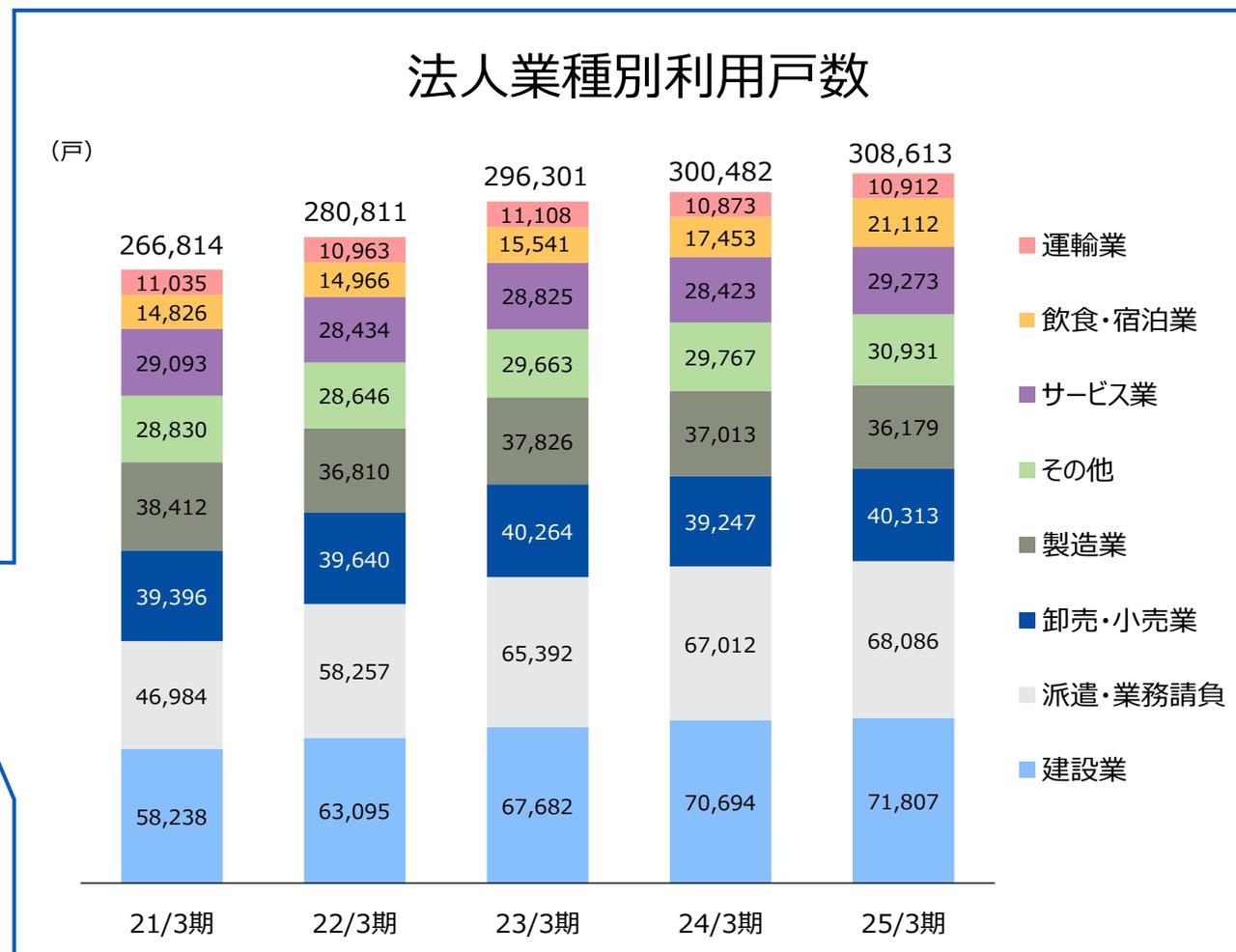
締結日：2025年7月17日（木）

目的：茨城県の県北臨海地域における外国人材の受け入れ促進と定着支援

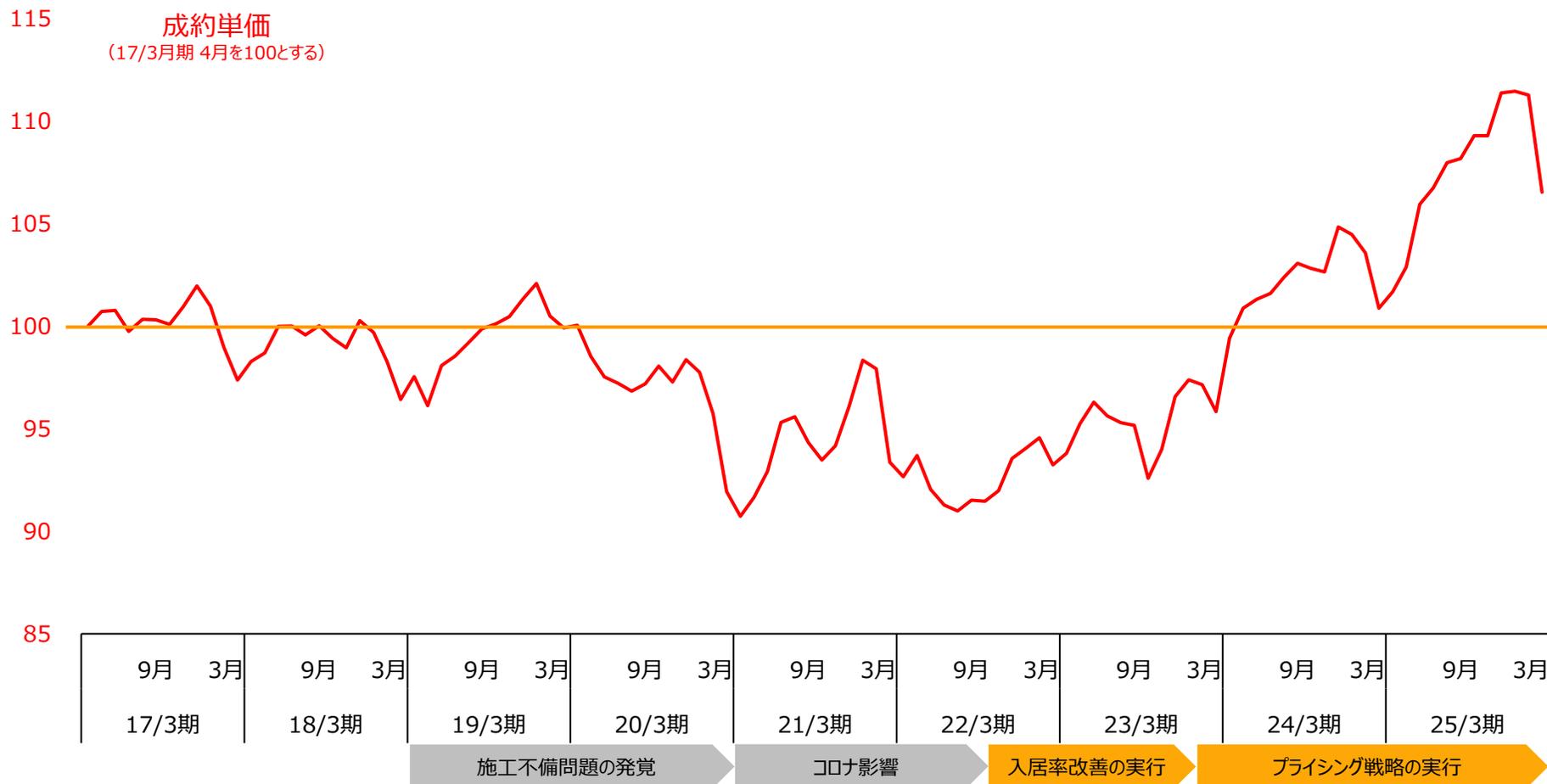
# 入居者の約65%を法人契約が占める



属性別利用戸数



# 「必要な場所に、必要な戸数を、必要な時期に」



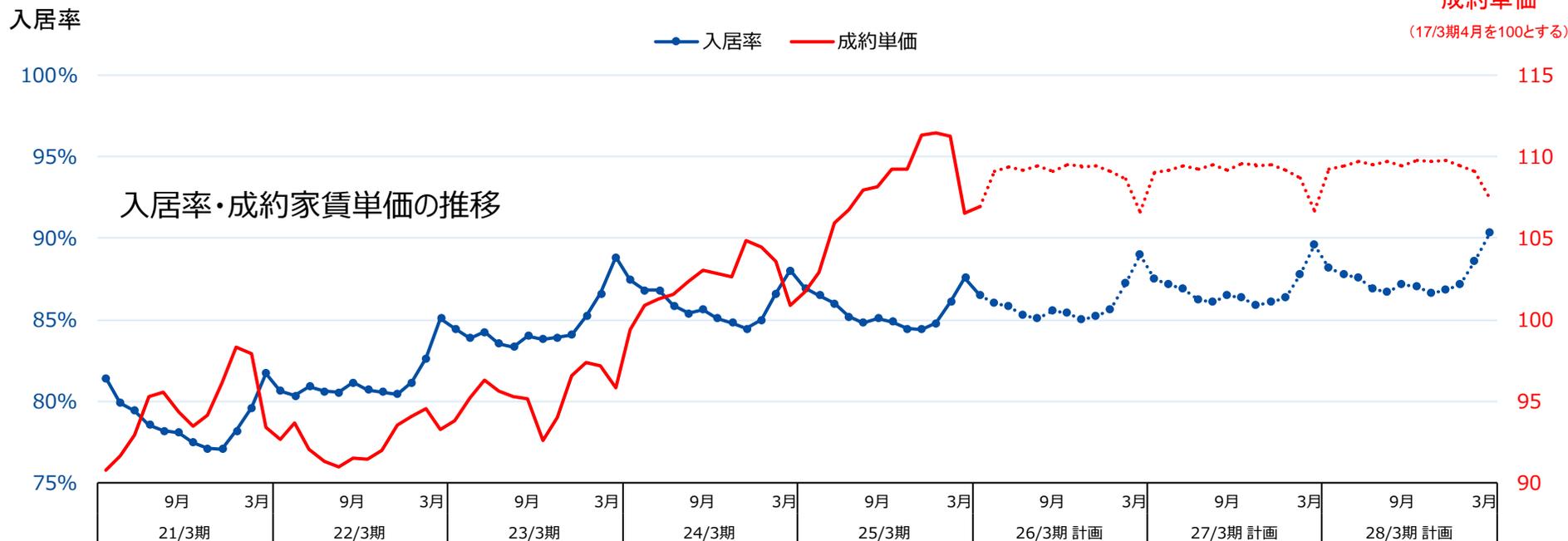
# プライシング戦略とコスト適正化、戸当たりの利益最大化を図る

## 入居率

## 成約家賃単価（指数）

	25/3期	26/3期 計画	27/3期 計画	28/3期 計画
期中平均	85.56%	85.95%	86.87%	87.56%
期末	87.57%	89.00%	89.60%	90.35%

	25/3期	26/3期 計画	27/3期 計画	28/3期 計画
成約単価	108	109	109	109



第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

賃貸事業戦略

第4章

開発事業の状況

第5章

財務戦略

第6章

サステナビリティ推進

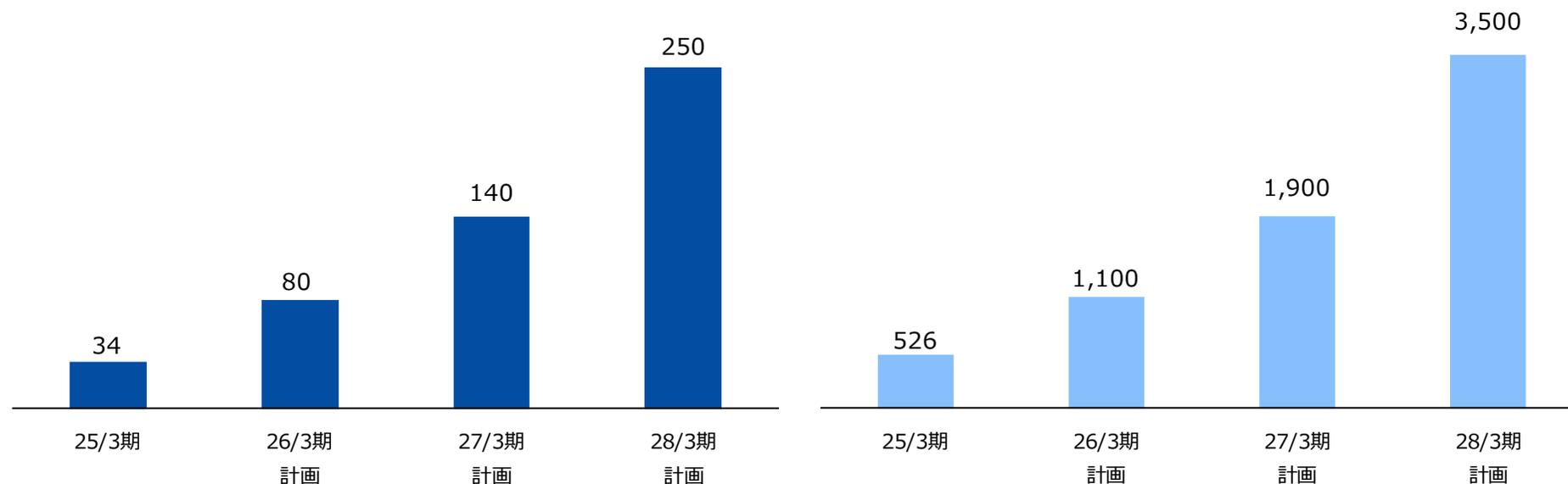
# 管理戸数の減少抑制と更なる賃貸の活性化

## ▶ 管理戸数の推移

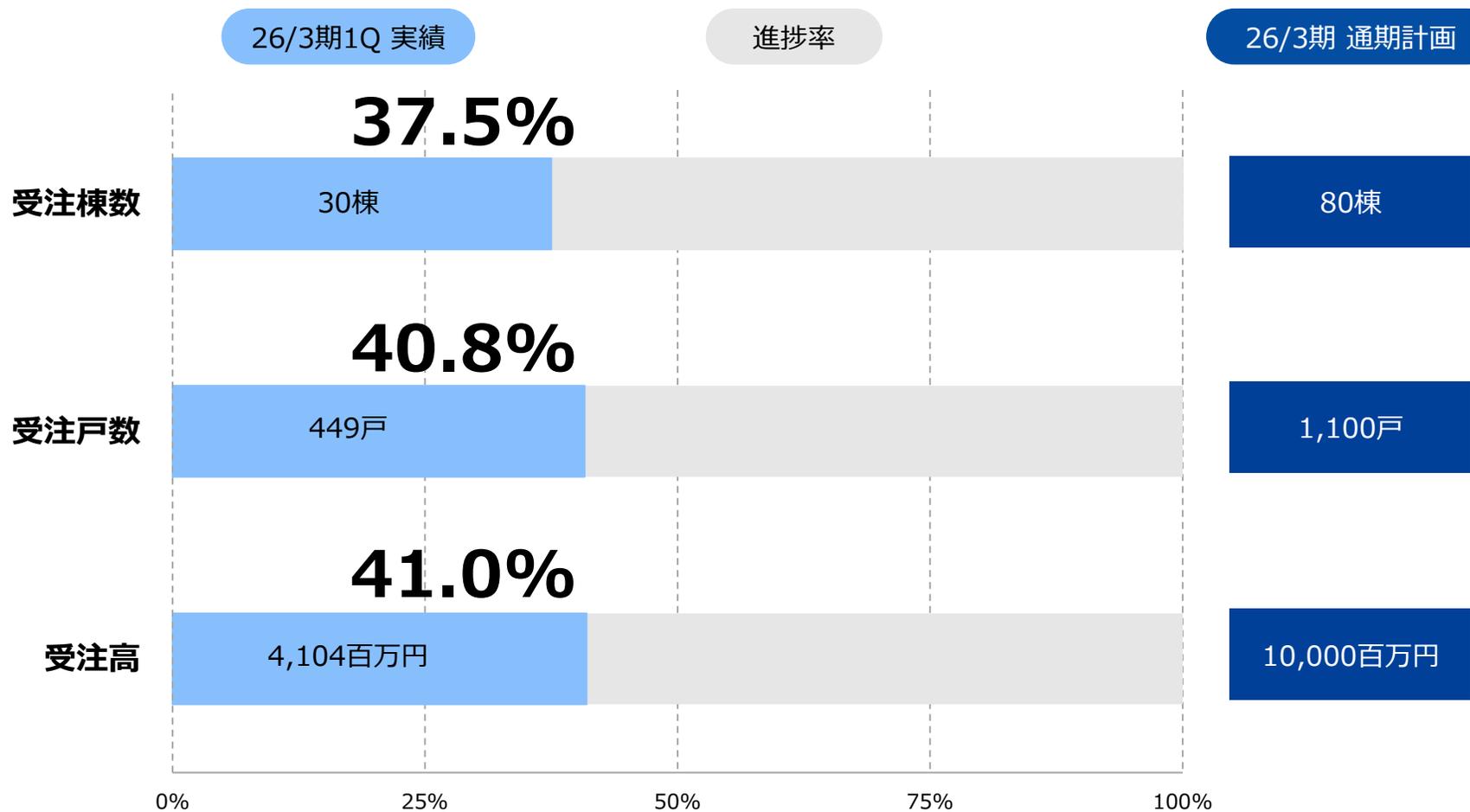


## ▶ 受注棟数

## ▶ 受注戸数



# 1Q結果。通期受注計画の達成へ好調なスタート



第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

賃貸事業戦略

第4章

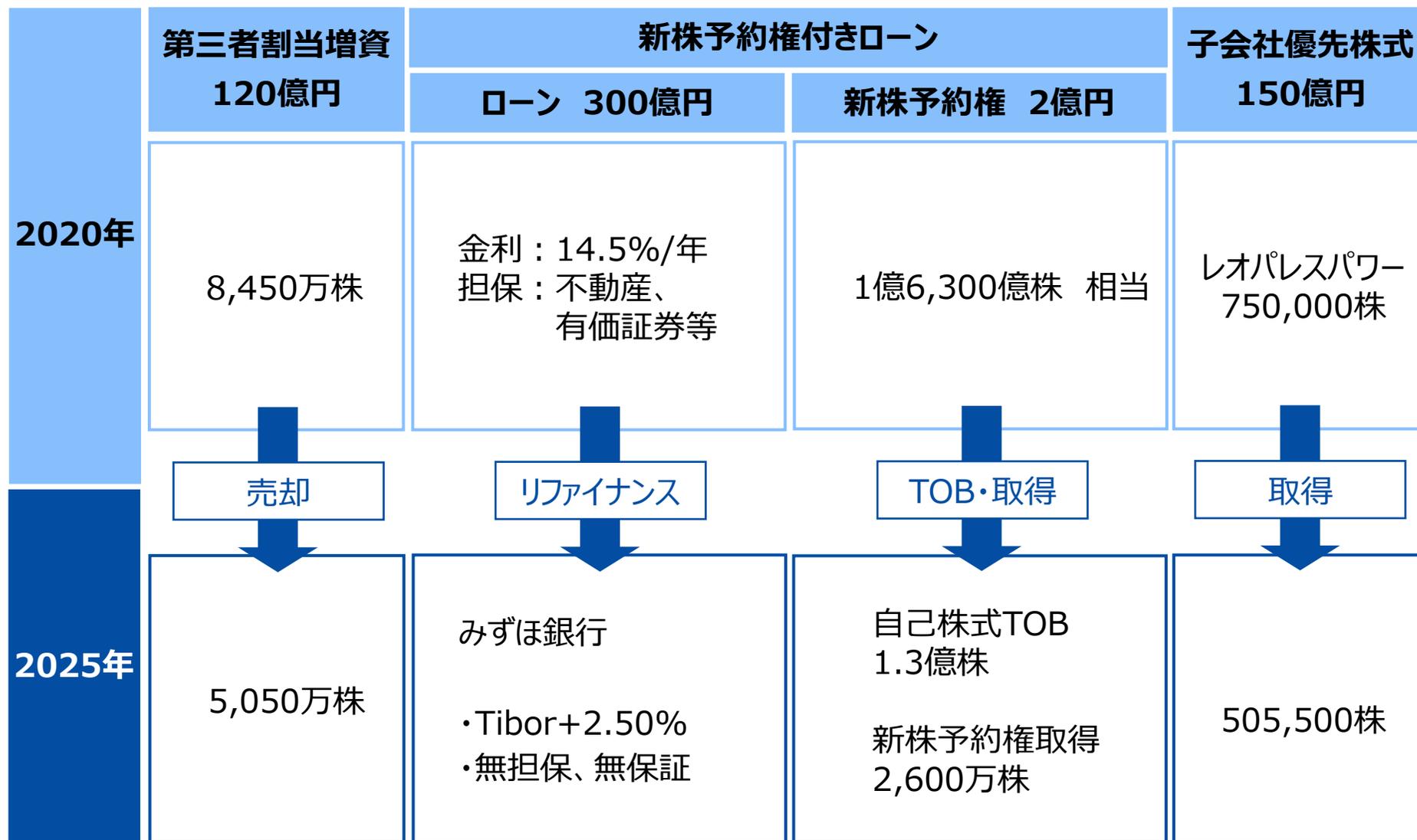
開発事業の状況

第5章

財務戦略

第6章

サステナビリティ推進



# 株式会社みずほ銀行との間で コミットメントライン契約を締結

## 目的

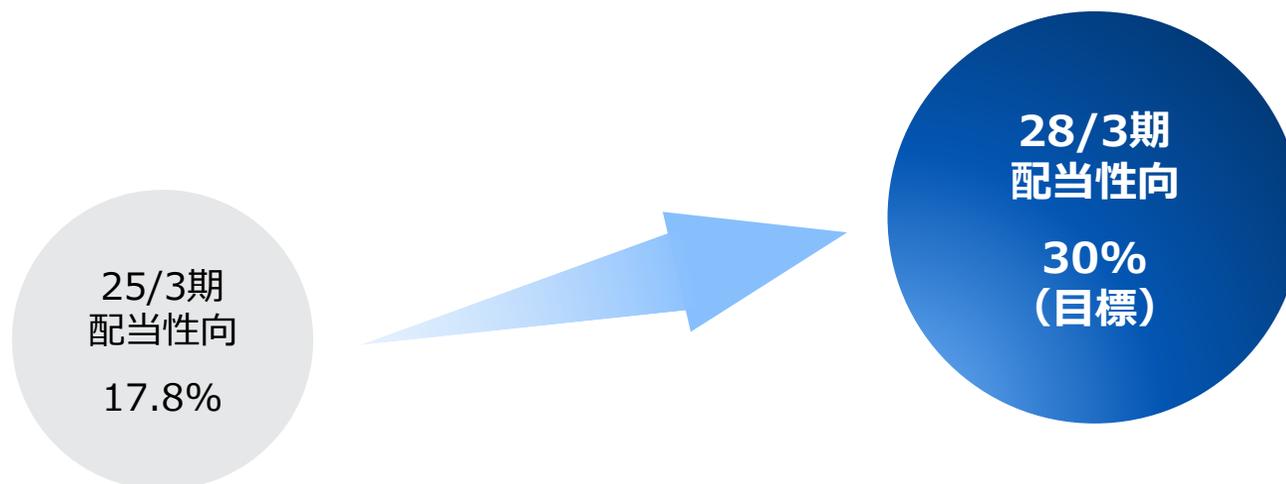
当社の持続的な成長に向けた資金需要に対し、  
機動的な資金調達手段を拡充するとともに、財務基盤をより一層強固なものにするため

## 概要

- ◆借入極度額 : 100億円
- ◆契約締結日 : 2025年7月31日
- ◆契約期間 : 1年間

\* 2025年7月29日付「[コミットメントライン契約の締結に関するお知らせ](#)」

# 24/3期に復配、25/3期に増配を実現 28/3期配当性向30%目標、安定配当の継続を目指す



	中間配当	期末配当	合計	配当利回り	配当性向
24/3期	-	5.00円	5.00円	1.0%	3.8%
25/3期	5.00円	5.00円	10.00円	1.7%	17.8%
26/3期 (予想)	5.00円	5.00円	10.00円	-	28.5%

第1章

レオパレス21について

第2章

業績推移

第3章

賃貸事業戦略

第4章

開発事業の状況

第5章

財務戦略

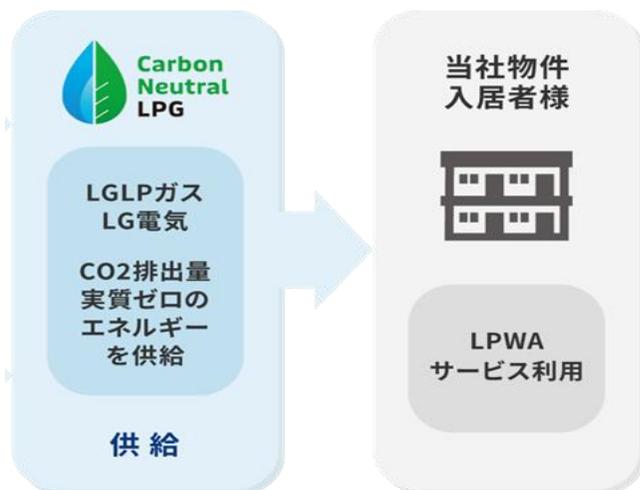
第6章

サステナビリティ推進

# スマートロック導入 現在約31万世帯は 業界最大規模



# 「LGLPガス」「LPWAサービス」「LP電気」 CO<sub>2</sub>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。

「LG電気」は、非化石証書とセットとすることにより、**CO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロ**にしたエネルギー。

## 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**CO<sub>2</sub>排出を実質ゼロ**にする事が可能。

## 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

# 太陽光発電事業、約7,000万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。



## 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

2024年1月1日に発生した能登半島地震の被災者支援を目指し、タクシー事業を展開する第一交通産業グループと提携。

第一交通産業グループとの協業で、タクシー乗務員などの雇用創出、賃貸住宅の提供で、被災者の生活再建を支援。

# レオパレス21 奨学制度



## 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

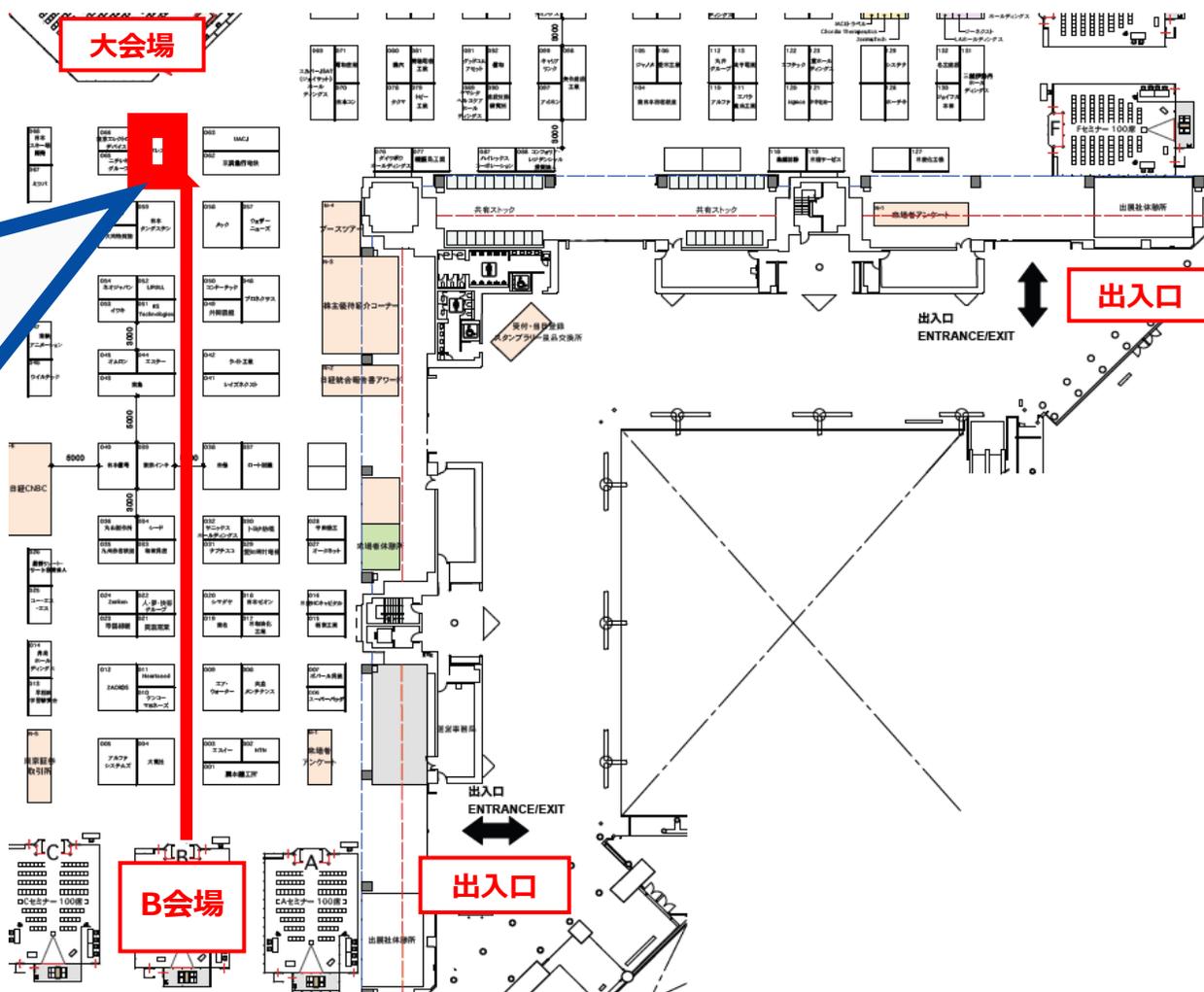
## 支給期間

在籍する学校、学部、  
学科の正規の在学年数

レオパレス21

8848

証券コード



■ [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

TEL : 050-2016-2907

E-mail : [ir@leopalace21.com](mailto: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)

© Leopalace21 Corporation. ALL RIGHTS Reserved.

