株式会社レオパレス21
2027年3月期第2四半期 プレゼンテーション資料



目次

エグゼクティブサマリー 3

第1章 2027年3月期2Q 決算概要 5

第2章 賃貸事業の状況 12

第3章 開発事業の状況 20

Appendix 23

*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

エグゼクティブサマリー

TOB

株式会社K891による当社普通株式等に対する**公開買付けが成立**
2027年中に当社株式は**上場廃止となる予定**

PL

2Q累計業績は、**売上高から純利益まで計画を達成**
・売上高　：2,325億円（計画比+6億円）　・営業利益：240億円（計画比+26億円）
・経常利益：239億円　（計画比+27億円）　・純利益　：123億円（計画比+11億円）

賃貸

27/3期2Qは**成約家賃単価・入居率ともに計画を達成**
9月の成約家賃単価（指数）は過去最高水準の123を維持（YoY＋9）
2Q累計平均入居率は86.87%（YoY＋1.12p、計画比＋0.36p）

開発

27/3期より拠点を拡大し、2Q累計で**71棟・1,084戸・104億円を受注**
いずれの項目も**通期計画に対して50%を上回る進捗**

*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

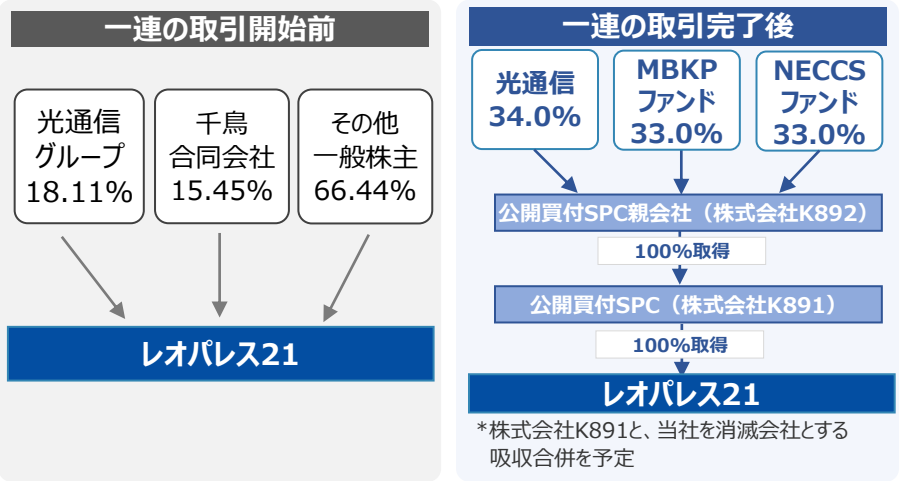
株式会社K891による公開買付けに伴う当社株式の非公開化

株式会社K891による当社普通株式等に対する公開買付けは、
応募された当社株券等の総数が207,044,870株（下限：158,716,000株）となり成立。
今後、臨時株主総会をはじめとする所定の手続きを経て上場廃止となる予定。

非公開化の目的

- **◆中長期的な企業価値の向上**
- **◆新リース会計基準への対応**
- **◆中核事業への経営資源の集中**
- **◆新たな株主とのシナジー創出**

資本構成の変化



*株式会社K891と、当社を消滅会社とする吸収合併を予定

今後のスケジュール

2026年10月30日	2026年11月9日	**2027年1月下旬～**
公開買付け期間　終了	決済の開始	**臨時株主総会・上場廃止（予定）**
	応募された株主の皆様へ、買付代金をお支払い	株式併合の決議を経て、2027年中に非公開化が完了する見込み

*2026年9月14日付：株式会社K891による当社株券等に対する公開買付けに関する賛同の意見表明
*2026年10月31日付：株式会社K891による当社株券等に対する公開買付けの結果

第1章

2027年3月期2Q 決算概要

（百万円）	増減率	増減額	26/3期2Q 実績	27/3期2Q 実績	27/3期2Q 修正計画	増減額	増減率	増減要因
売上高	+4.7%	+10,538	222,010	**232,549**	231,900	+649	+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、前期比大幅プラス
売上原価	+3.0%	+5,209	175,458	**180,668**	182,100	△1,431	△0.8%	■売上原価 物件メンテナンスの強化により前期比プラス
売上総利益	+11.4%	+5,329	46,552	**51,881**	49,800	+2,081	+4.2%	
%	+1.3p	−	21.0%	**22.3%**	21.5%	−	+0.8p	
販管費	+5.2%	+1,374	26,484	**27,859**	28,400	△540	△1.9%	■販管費 人的投資・DX投資の推進などにより、前期比プラス
営業利益	+19.7%	+3,955	20,067	**24,022**	21,400	+2,622	+12.3%	
%	+1.3p	−	9.0%	**10.3%**	9.2%	−	+1.1p	
EBITDA	+18.1%	+4,001	22,063	**26,064**	23,000	+3,064	+13.3%	■営業外費用 支払利息3.2億円など、計5.1億円 （前期は支払利息4.7億円、 支払手数料6.6億円など、計14.0億円）
経常利益	+25.7%	+4,896	19,046	**23,943**	21,200	+2,743	+12.9%	
純利益	+164.3%	+7,700	4,687	**12,388**	11,200	+1,188	+10.6%	■純利益 シルバー事業の譲渡に伴い、特別損失に34億円を計上 前期は1Qに特別損失として、自己新株予約権消却損100億円を計上
EPS	+186.0%	+25.35円	13.63円	**38.98円**	35.25円	+3.73円	+10.6%	

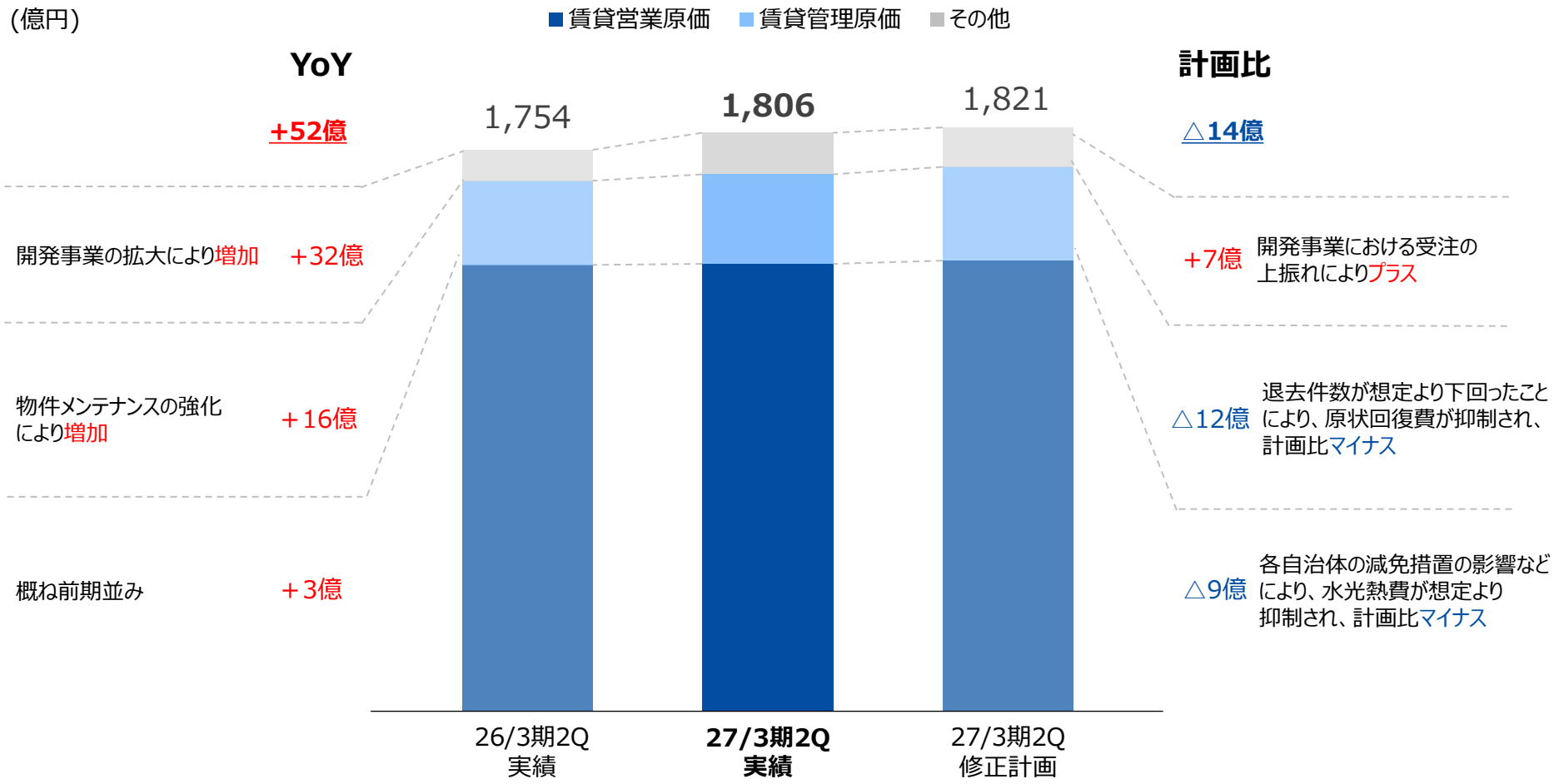
*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

2026年9月14日付で公表したシルバー事業の譲渡に伴い、通期業績予想を修正。

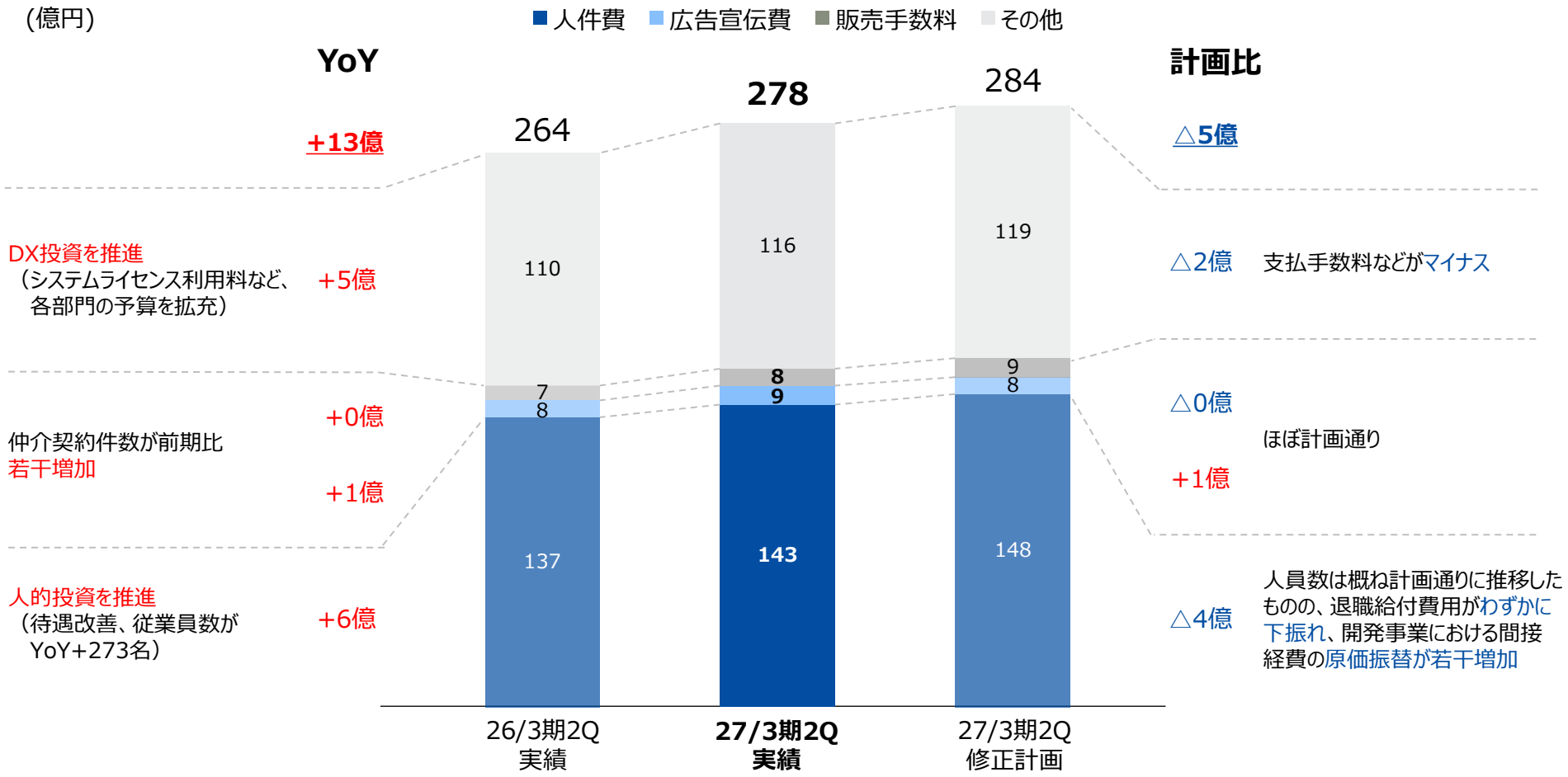
（百万円）	26/3期				27/3期					
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q		3Q	4Q	通期
	実績	実績	実績	実績	実績	修正計画	実績	修正計画	修正計画	修正計画
売上高	111,717	110,293	110,699	112,109	115,902	115,800	**116,647**	116,300	113,400	461,600
売上原価	86,612	88,846	89,514	90,372	89,391	92,200	**91,277**	93,000	89,800	364,900
売上総利益	25,105	21,446	21,185	21,736	26,511	23,600	**25,369**	23,300	23,600	96,700
販管費	12,851	13,632	12,612	14,144	14,388	14,500	**13,470**	14,400	15,100	57,900
営業利益	12,253	7,813	8,572	7,591	12,123	9,100	**11,899**	8,900	8,500	38,800
経常利益	11,563	7,482	8,761	7,300	12,279	9,000	**11,664**	8,900	8,300	38,400
純利益	555	4,131	5,318	5,091	7,034	4,100	**5,353**	5,200	5,000	21,400

*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

メンテナンスの強化などにより、前期比で増加。



人的投資・DX投資の推進により、前期比で増加。



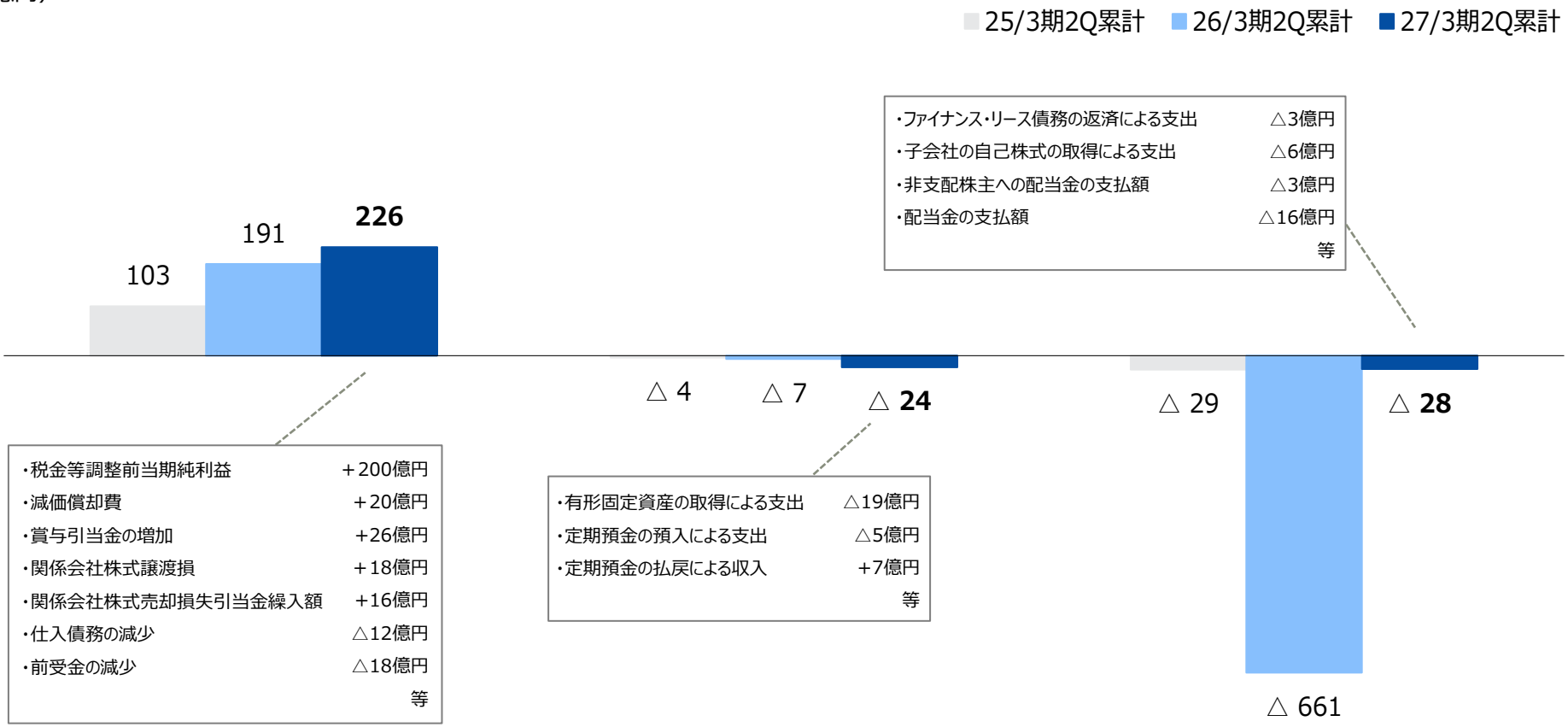
*その他：支払手数料、租税公課、修繕維持費、賃借料、交通費、減価償却費 など

（百万円）	26/3期末	27/3期 1Q末	27/3期 2Q末	QoQ	増減要因
現金及び預金	57,908	65,719	**74,614**	+8,895	■現金及び預金 賃貸事業における収入などにより、QoQ+88億円
売掛金	7,927	7,132	**7,236**	+104	
資産合計	178,331	182,754	**191,268**	+8,513	
有利子負債*	32,600	32,448	**32,287**	△160	
完成工事補償引当金	6,263	5,705	**5,314**	△391	
空室損失引当金	2,913	3,193	**3,522**	+329	
負債合計	130,180	129,510	**131,766**	+2,255	
資本金	100	100	**100**	±0	
資本剰余金	15,015	15,014	**15,014**	±0	
利益剰余金	28,106	33,505	**38,859**	+5,353	■利益剰余金 四半期純利益の計上により、QoQ+53億円
自己株式	△8,749	△8,728	**△8,631**	+97	
株主資本	34,472	39,891	**45,342**	+5,450	
その他の包括利益累計額	7,943	8,246	**8,836**	+589	
自己資本	42,416	48,138	**54,178**	+6,040	
（自己資本比率）	23.8%	26.3%	**28.3%**	+2.0p	
新株予約権	22	22	**20**	△2	
非支配株主持分	5,712	5,083	**5,303**	+220	
純資産合計	48,150	53,244	**59,502**	+6,258	

*有利子負債=借入金+リース債務
*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

フリー・キャッシュ・フローは201億円（YoY+17億円）。
26/3期は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。

（億円）



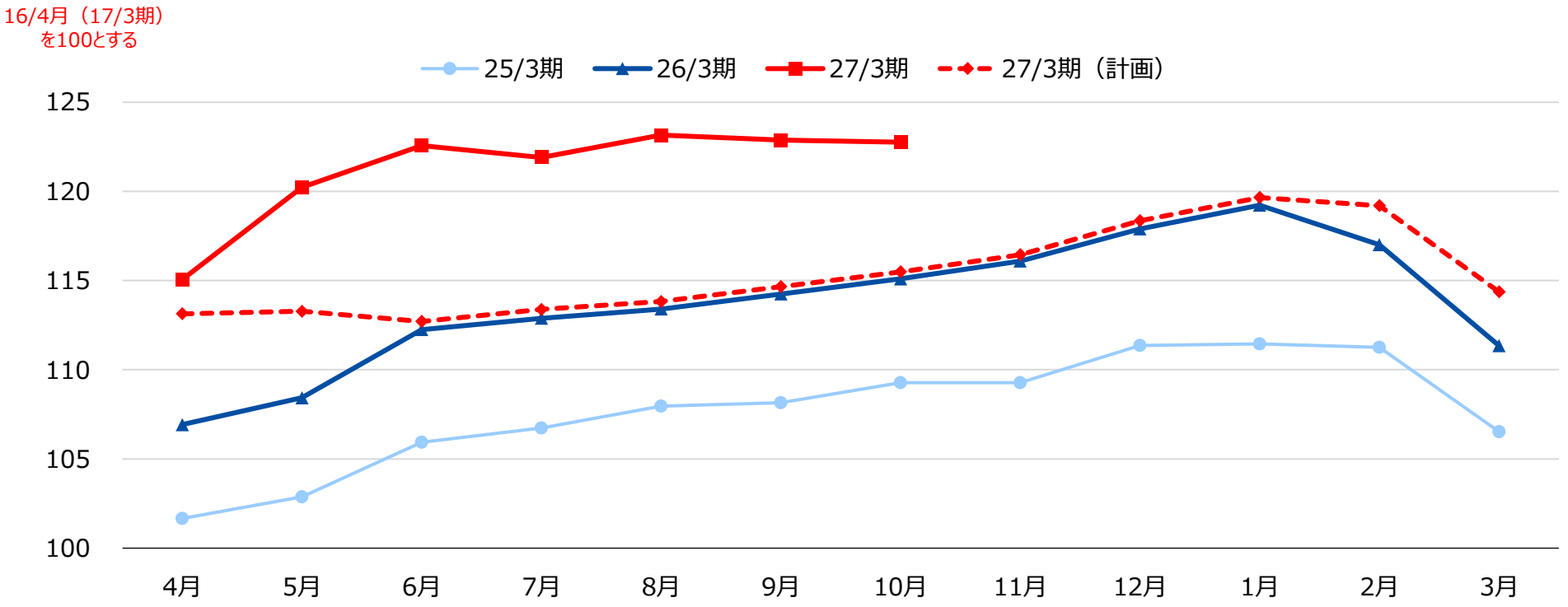
営業活動による
キャッシュフロー

投資活動による
キャッシュフロー

財務活動による
キャッシュフロー

第2章 賃貸事業の状況

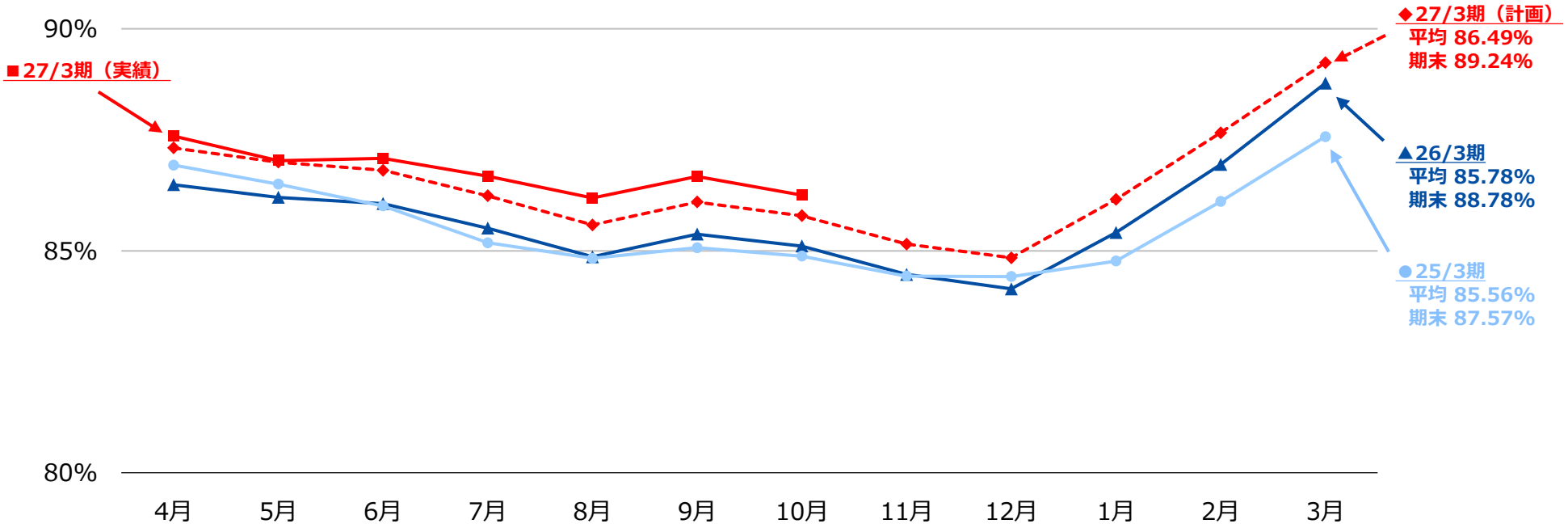
法人契約の家賃単価がけん引し、27/3期2Qの成約家賃単価（指数）は高水準を維持。



	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
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	117	111	114
27/3期	115	120	123	122	123	123	123	-	-	-	-	-	-

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

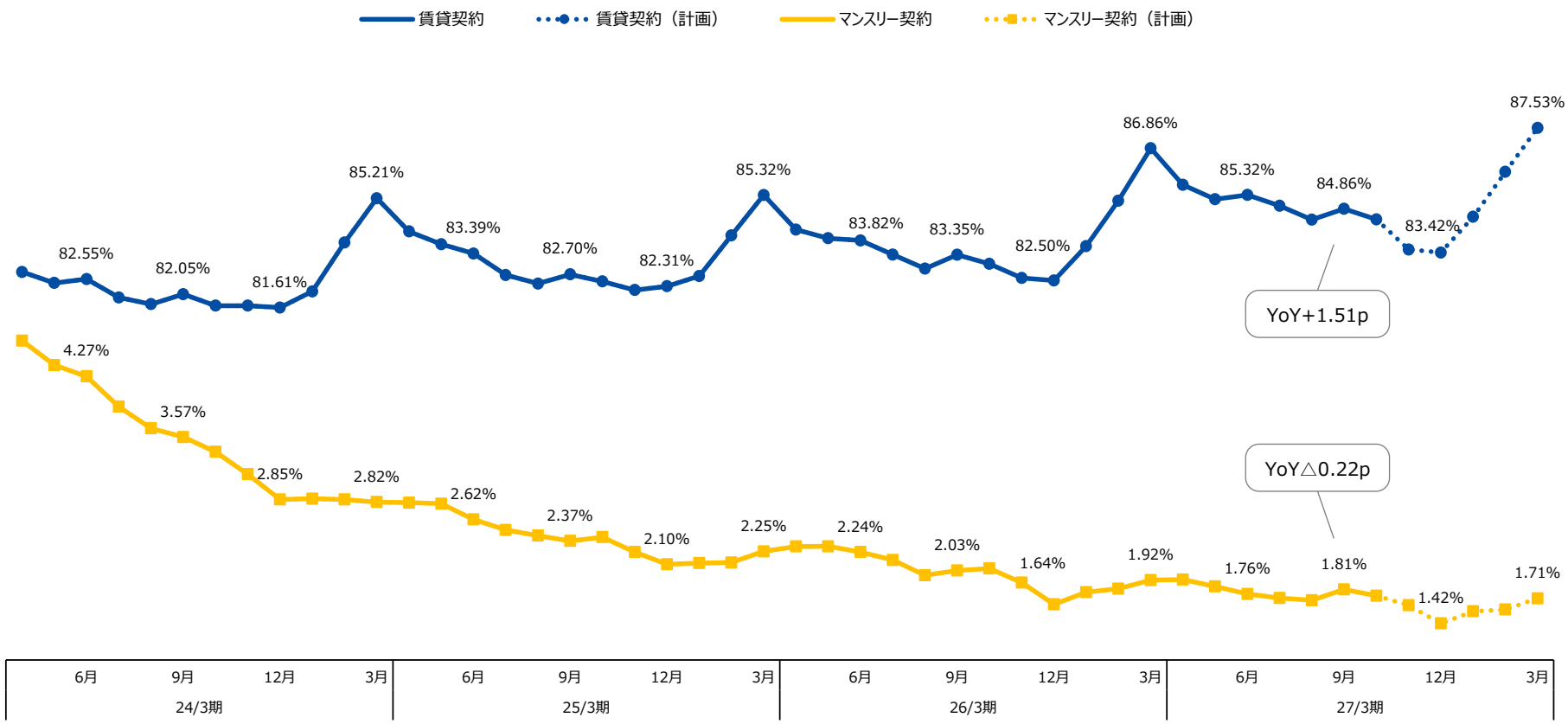
外国籍を中心とした旺盛な法人需要を背景に、
27/3期2Qの累計平均入居率は86.87%（YoY＋1.12p、計画比+0.36p）



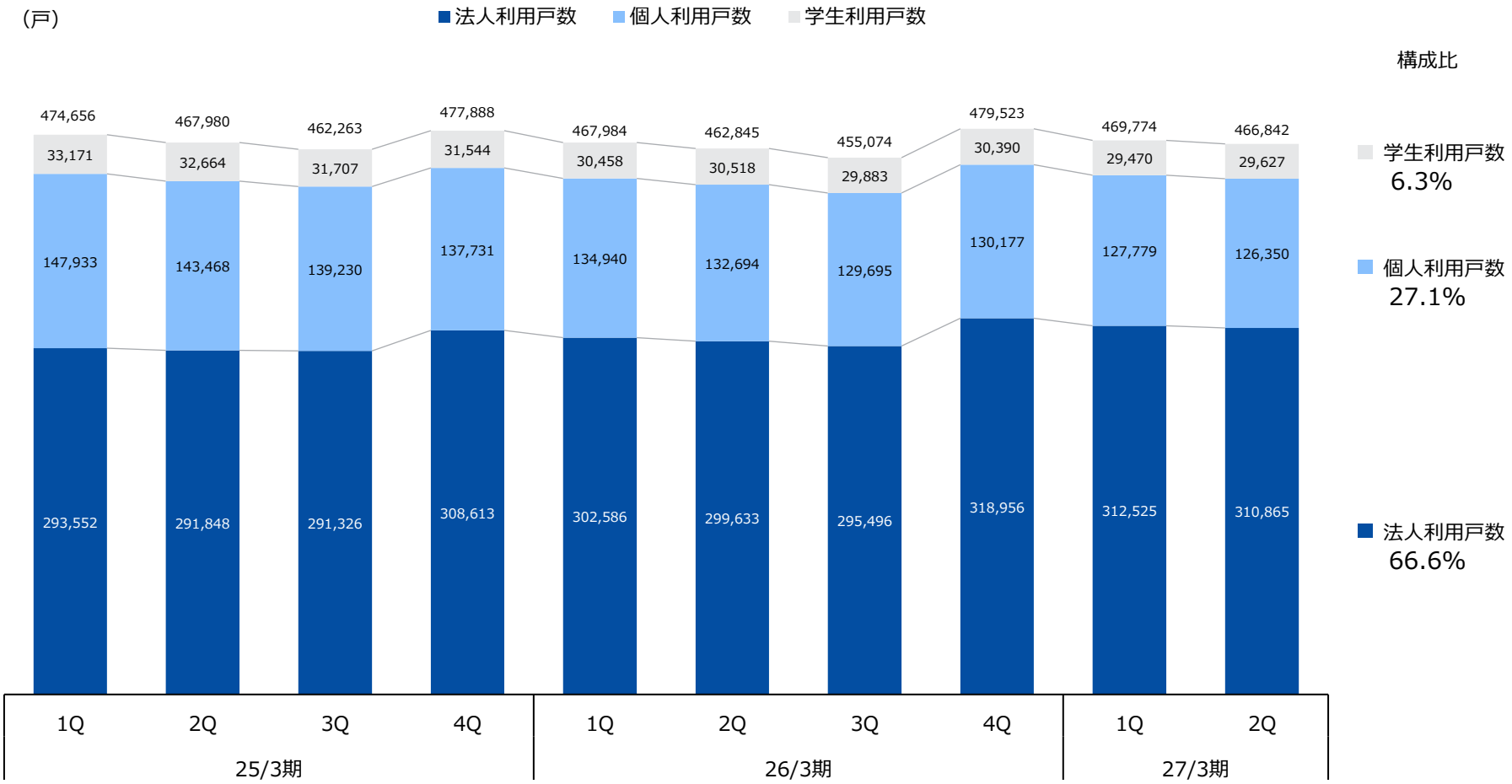
	4月	5月	6月	1Q 平均	7月	8月	9月	2Q 平均	2Q 累計平均	10月	11月	12月	1月	2月	3月	通期平均
25/3期	86.93%	86.50%	86.01%	86.48%	85.18%	84.83%	85.07%	85.03%	85.75%	84.88%	84.43%	84.42%	84.77%	86.11%	87.57%	85.56%
26/3期	86.49%	86.20%	86.06%	86.25%	85.51%	84.87%	85.38%	85.25%	85.75%	85.11%	84.47%	84.14%	85.41%	86.94%	88.78%	85.78%
27/3期	87.58%	87.03%	87.08%	87.23%	86.68%	86.19%	86.67%	86.52%	86.87%	86.26%	-	-	-	-	-	-

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。
賃貸契約の入居率は前期比プラスで推移。

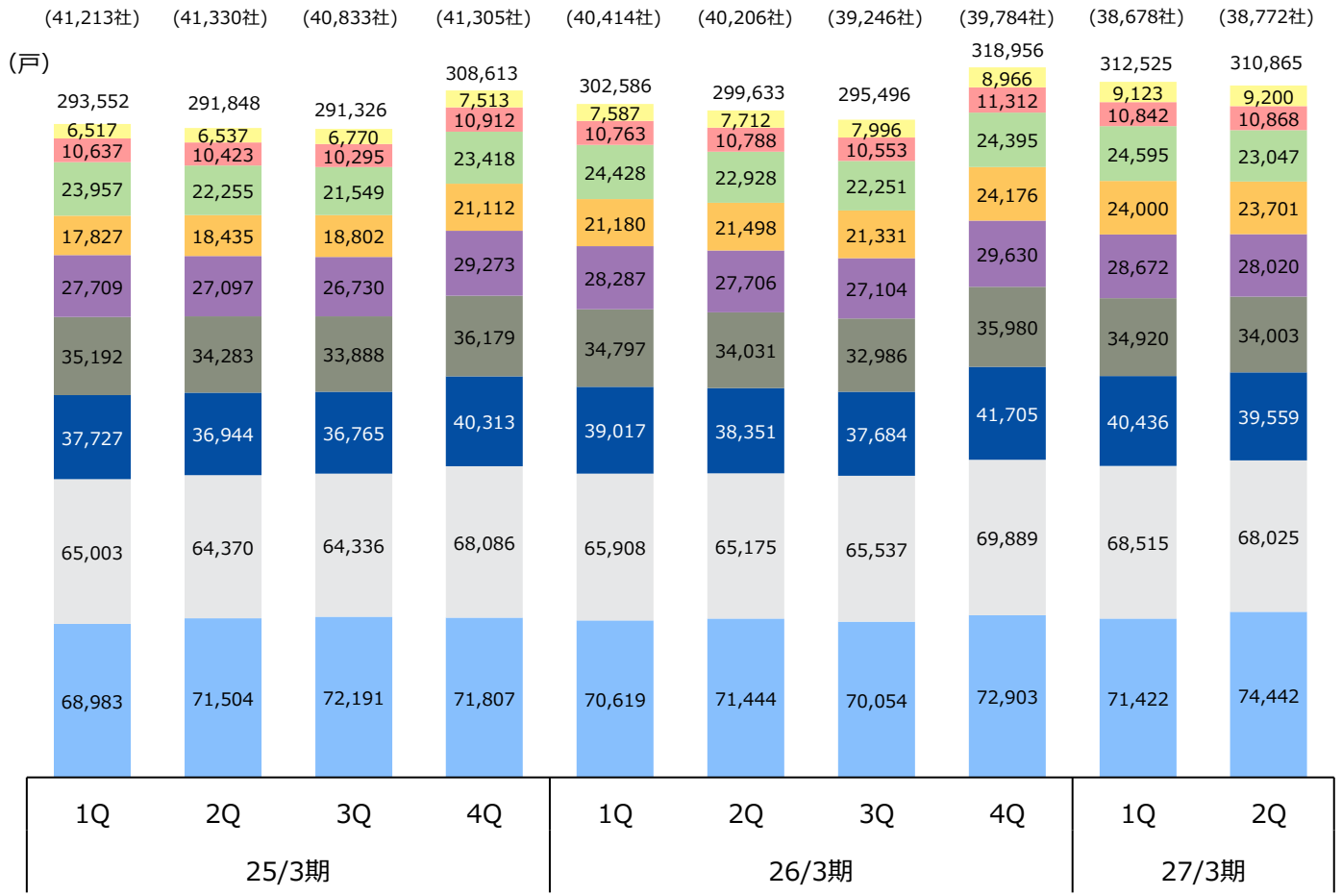


法人利用の構成比は過去最大の66.6%。
（YoY+1.9p、QoQ+0.1p ）



5：法人業種別利用戸数

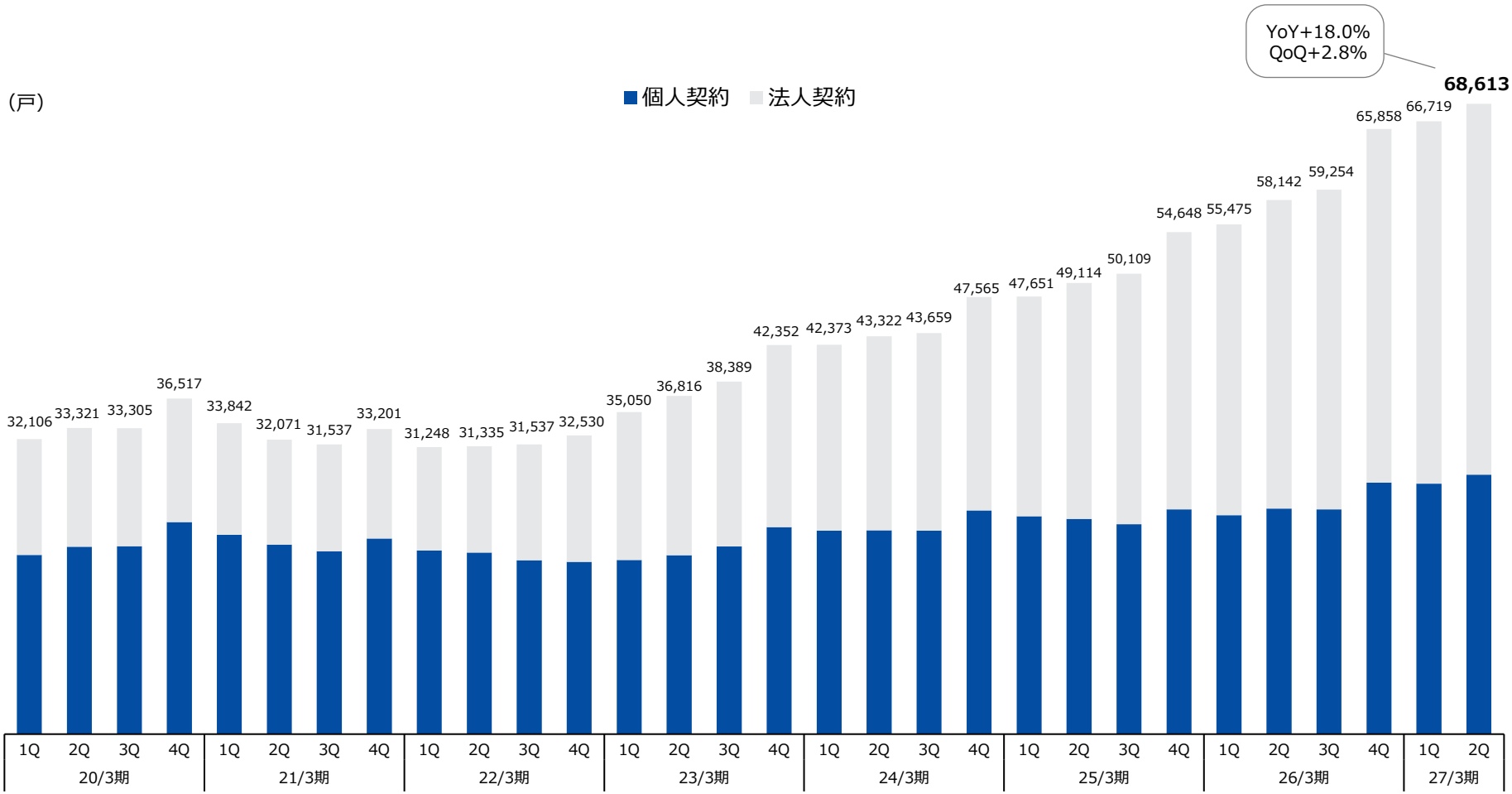
法人利用戸数は2Q末ベースでは過去最高。
外国籍人材の増加を背景に、飲食・宿泊業、医療・福祉はYoYで大幅な伸び。
建設業は災害復興需要などにより、利用戸数は過去最大。



	YoY	QoQ
	+3.7%	△0.5%
医療・福祉	+19.3%	+0.8%
運輸業	+0.7%	+0.2%
その他	+0.5%	△6.3%
飲食・宿泊業	+10.2%	△1.2%
サービス業	+1.1%	△2.3%
製造業	△0.1%	△2.6%
卸売・小売業	+3.1%	△2.2%
派遣・業務請負	+4.4%	△0.7%
建設業	+4.2%	+4.2%

6：外国籍利用戸数

外国籍利用は68,613戸と利用戸数全体の14.7%を占めており、ともに過去最大。
卸売・小売業、建設業、医療・福祉、運輸業などで、法人契約の外国籍利用が堅調に増加。



7：県別入居率

一都三県は底堅い法人需要により、高水準を維持。
青森県は1Qに続き、インフラ系の工事需要を背景に、YoY・QoQともに大幅プラス。
熊本県では震災復興需要により、QoQ大幅プラス。

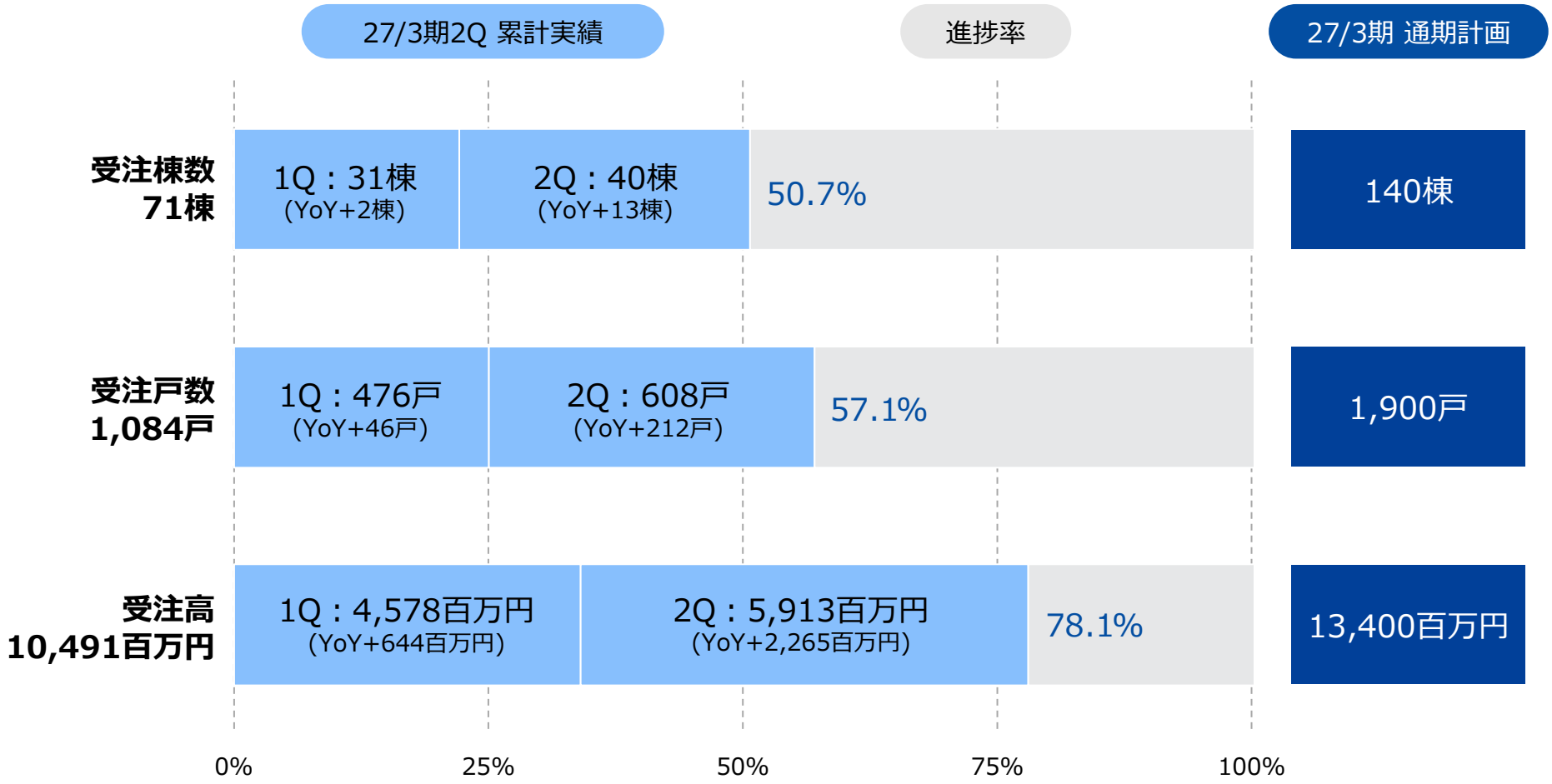
27/3期 2Q	管理戸数（千戸）	入居率	YoY	QoQ
北海道	13	85%	△2p	+0p
青森県	3	92%	+9p	+8p
岩手県	3	89%	+2p	+1p
宮城県	9	80%	+2p	△1p
秋田県	2	91%	+2p	△4p
山形県	3	81%	+1p	+0p
福島県	9	82%	+1p	+1p
茨城県	15	89%	+4p	△0p
栃木県	11	81%	+3p	△1p
群馬県	11	80%	+1p	△2p
埼玉県	44	92%	+2p	△2p
千葉県	32	92%	+2p	△2p
東京都	41	95%	+1p	△1p
神奈川県	38	91%	+2p	△2p
新潟県	8	83%	+2p	+1p
富山県	5	89%	+2p	+0p

27/3期 2Q	管理戸数（千戸）	入居率	YoY	QoQ
石川県	5	89%	△1p	+1p
福井県	4	84%	△3p	△1p
山梨県	4	95%	+1p	△0p
長野県	10	88%	△1p	+1p
岐阜県	7	85%	+4p	+2p
静岡県	23	78%	+1p	△0p
愛知県	40	87%	+1p	+1p
三重県	11	77%	+8p	+1p
滋賀県	8	89%	+0p	△1p
京都府	8	88%	△3p	+0p
大阪府	29	89%	+1p	△1p
兵庫県	21	84%	△1p	△1p
奈良県	3	82%	△0p	△2p
和歌山県	3	74%	+2p	△1p
鳥取県	2	76%	△6p	△1p
島根県	2	98%	+4p	+0p

27/3期 2Q	管理戸数（千戸）	入居率	YoY	QoQ
岡山県	11	79%	+1p	+1p
広島県	13	86%	+3p	△1p
山口県	7	79%	+2p	△1p
徳島県	2	71%	△1p	+2p
香川県	4	75%	△2p	△1p
愛媛県	4	72%	△0p	+0p
高知県	2	81%	+0p	+2p
福岡県	19	89%	+3p	+0p
佐賀県	3	81%	+10p	△2p
長崎県	2	73%	△6p	△3p
熊本県	6	81%	+2p	+8p
大分県	4	79%	△0p	△1p
宮崎県	2	72%	△11p	△1p
鹿児島県	3	78%	△2p	+4p
沖縄県	5	98%	△0p	△2p
合計	538	87%	+1p	△0p

第3章 開発事業の状況

27/3期より大阪府・広島県・福岡県に拠点を拡大。
通期受注計画の達成に向けて、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つく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。

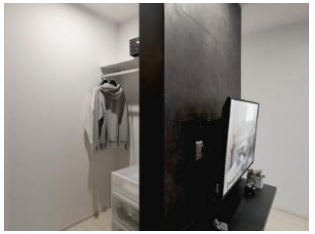




ヒーターを移動するとワークトップを広く使用可能

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。



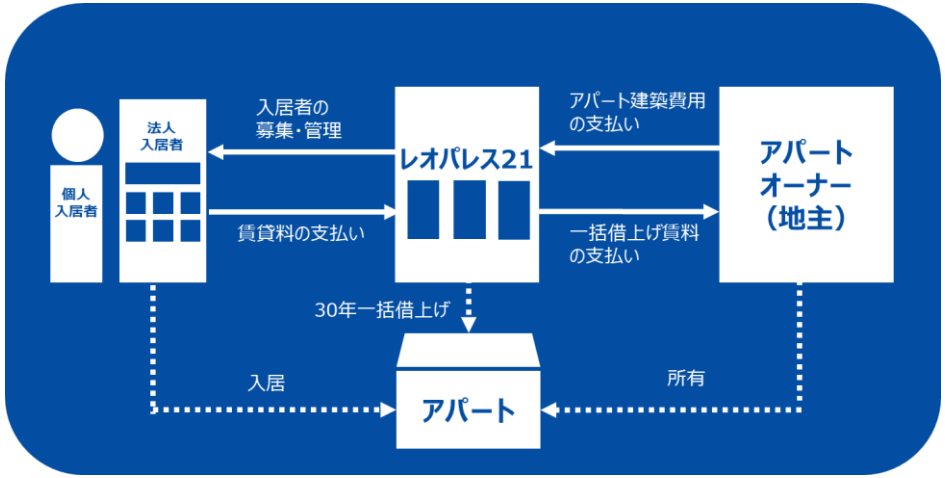
Appendix

会社データ　（2026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	4,342名	単体	2,844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	22,544名		

ビジネスモデル

全国で単身者向けに家具・家電付き賃貸住宅を提供
全国上場企業の72%で利用実績あり

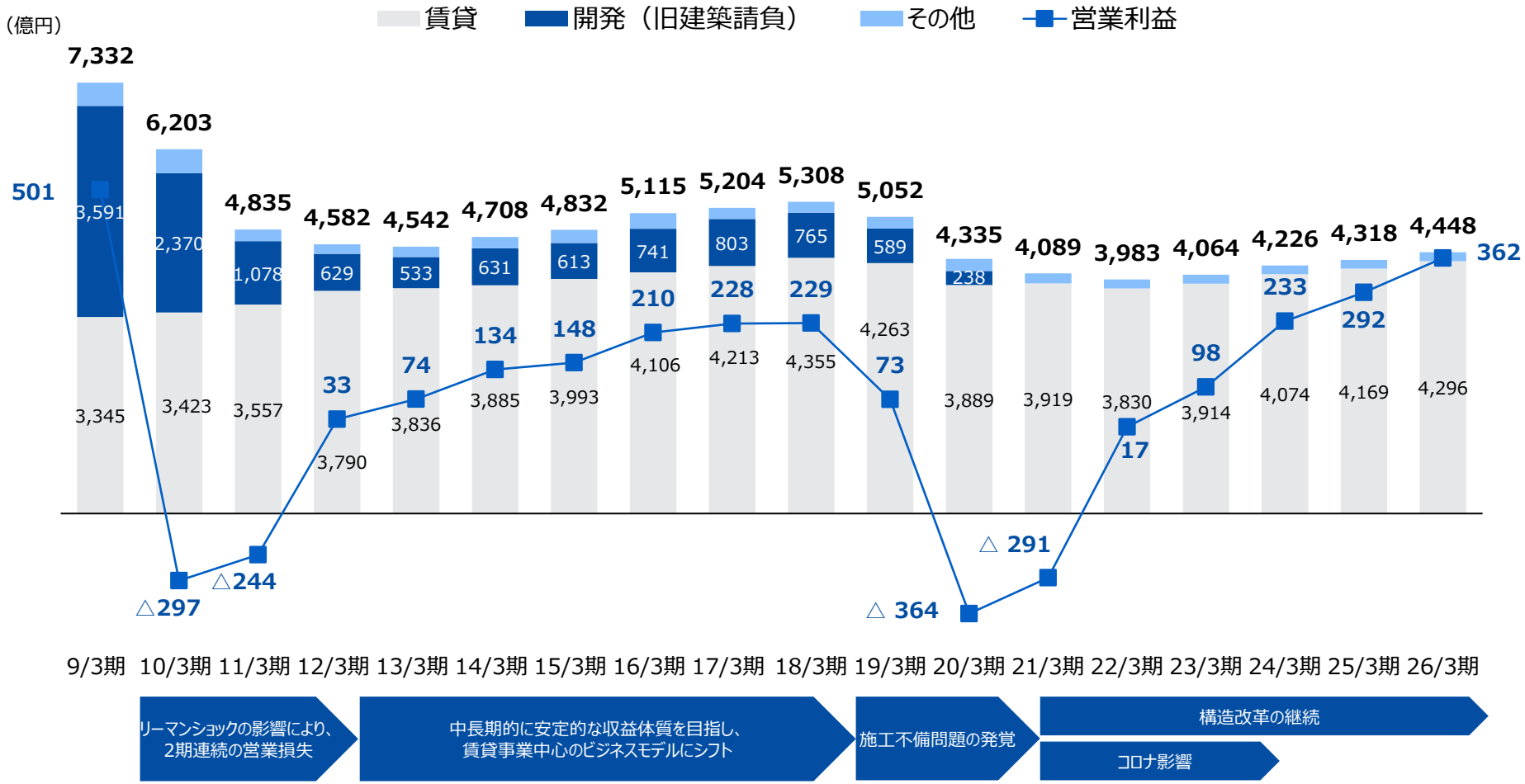


グループ会社　（2026年10月末現在）

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	**ﾚｵﾊﾟﾚｽ21ﾋﾞｼﾞﾈｽｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ（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** 環境貢献
国際事業*	**Leopalace21 Singapore** 投資事業統括		
その他事業	**Leopalace Guam** リゾート事業	**レオパレス・スマイル** 特例子会社	

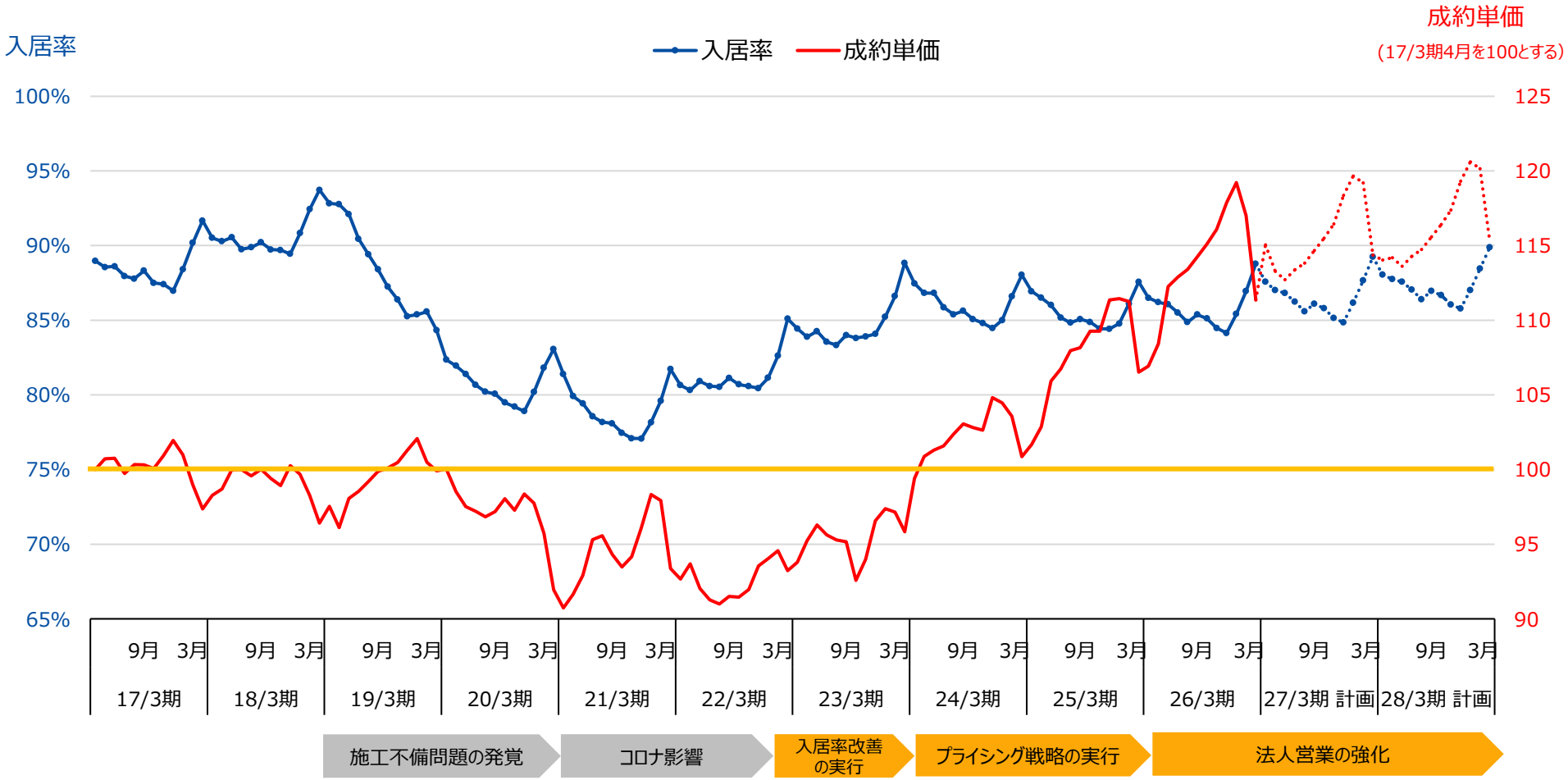
＊ 国際事業の会計セグメントは「賃貸事業」
＊ シルバー事業は2026年10月30日に全株式を譲渡

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5期連続で営業黒字。



*2027年3月期1Q期首より会計方針の変更を行っており、2026年3月期に係る各数値については、遡及適用後の数値を記載

成約家賃単価は、24/3期より実行したプライシング戦略と、
26/3期の法人契約における家賃単価の上昇により、上昇基調で推移。

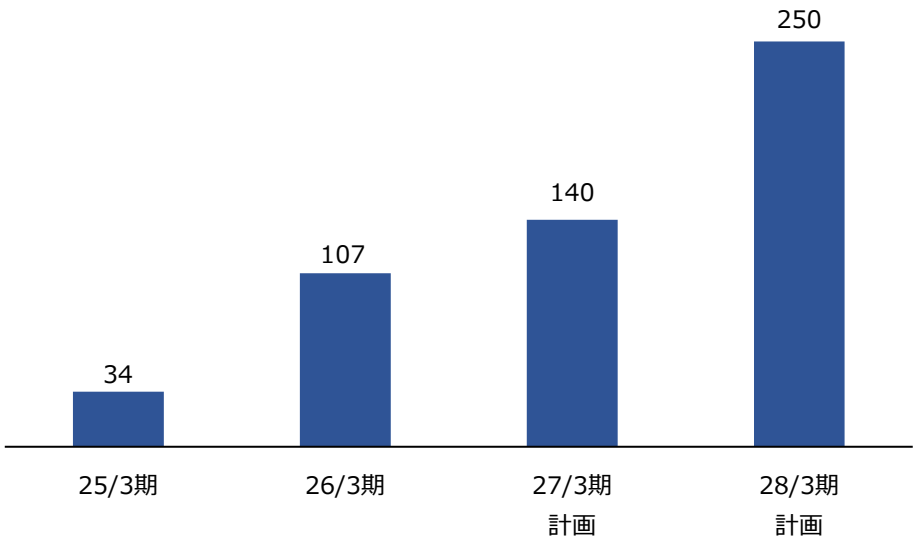


建替えとランドセット販売などにより、管理戸数の減少ペース抑制と平均築年数の引き下げを推進。

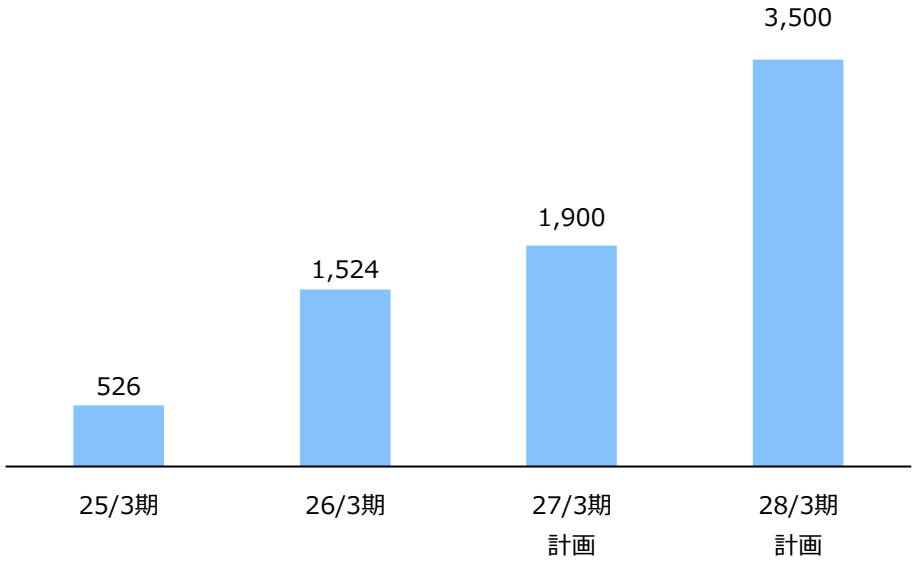
管理戸数の推移

25/3期	26/3期	27/3期 計画	28/3期 計画
546,000戸	540,000戸	537,000戸	534,000戸

受注棟数



受注戸数



Leopalace21

